



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 203 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KØBENHAVNGATA 10 AS
Forretningsadresse: Storgata 53A
0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Lasse Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 749	107
Annen driftsinntekt	2	57 177 930	40 068 510
Sum inntekter		57 243 679	40 068 617
Kostnader			
Varekostnad		1 195 213	353 782
Lønnskostnad	3	167 420	6 803
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 047 941	6 751 628
Annen driftskostnad	2,3	25 996 608	19 489 653
Sum kostnader		34 407 182	26 601 866
Driftsresultat		22 836 497	13 466 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 993	33 915
Sum finansinntekter		3 993	33 915
Annen rentekostnad		6 575 492	5 568 779
Annen finanskostnad		431 561	224 094
Sum finanskostnader		7 007 053	5 792 873
Netto finans		-7 003 060	-5 758 958
Ordinært resultat før skattekostnad		15 833 437	7 707 793
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 481 306	1 686 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 352 131	6 021 739
Årsresultat		12 352 131	6 021 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	12 352 131	6 011 739
Sum overføringer og disponeringer		12 352 131	6 011 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	410 711 835	417 302 341
Maskiner og anlegg	4	2 288 554	2 273 766
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 406 699	1 746 135
Sum varige driftsmidler		414 407 088	421 322 242
Sum anleggsmidler		414 407 088	421 322 242
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		33 091	0
Sum varer		33 091	0
Fordringer			
Kundefordringer		702 360	697 710
Andre kortsiktige fordringer		856 412	850 701
Mellomværende konsernkontoordning	2,6	83 206 432	77 691 936
Konsernfordringer	2	0	3 230 326
Sum fordringer		84 765 204	82 470 673
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	152 254	31 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 254	31 026
Sum omløpsmidler		84 950 549	82 501 699
SUM EIENDELER		499 357 637	503 823 941

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	15 100 000	15 100 000
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	80 424 203	68 072 072
Sum opptjent egenkapital		80 424 203	68 072 072
Sum egenkapital		95 524 203	83 172 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	18 724 258	18 718 952
Sum avsetninger for forpliktelser		18 724 258	18 718 952
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	374 923 075	384 791 096
Sum annen langsiktig gjeld		374 923 075	384 791 096
Sum langsiktig gjeld		393 647 333	403 510 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 155 901	3 880 080
Betalbar skatt	5	3 481 798	471 347
Skyldige offentlige avgifter			0
Kortsiktig konserngjeld	2	4 348 869	11 748 966
Annen kortsiktig gjeld		1 199 533	1 041 428
Sum kortsiktig gjeld		10 186 101	17 141 821
Sum gjeld		403 833 434	420 651 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 357 637	503 823 941



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 640364

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 203 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KØBENHAVNGATA 10 AS
Forretningsadresse: Storgata 53A
0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Lasse Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		65 749	107
Annen driftsinntekt	2	57 177 930	40 068 510
Sum inntekter		57 243 679	40 068 617
Kostnader			
Varekostnad		1 195 213	353 782
Lønnskostnad	3	167 420	6 803
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 047 941	6 751 628
Annen driftskostnad	2,3	25 996 608	19 489 653
Sum kostnader		34 407 182	26 601 866
Driftsresultat		22 836 497	13 466 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 993	33 915
Sum finansinntekter		3 993	33 915
Annen rentekostnad		6 575 492	5 568 779
Annen finanskostnad		431 561	224 094
Sum finanskostnader		7 007 053	5 792 873
Netto finans		-7 003 060	-5 758 958
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 481 306	1 686 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 352 131	6 021 739
Årsresultat		12 352 131	6 021 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	12 352 131	6 011 739
Sum overføringer og disponeringer		12 352 131	6 011 739



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	410 711 835	417 302 341
Maskiner og anlegg	4	2 288 554	2 273 766
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 406 699	1 746 135
Sum varige driftsmidler		414 407 088	421 322 242

Sum anleggsmidler		414 407 088	421 322 242
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Varer		33 091	0
Sum varer		33 091	0

Fordringer

Kundefordringer		702 360	697 710
Andre kortsiktige fordringer		856 412	850 701
Mellomværende konsernkontoordning	2,6	83 206 432	77 691 936
Konsernfordringer	2	0	3 230 326
Sum fordringer		84 765 204	82 470 673

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	152 254	31 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 254	31 026

Sum omløpsmidler		84 950 549	82 501 699
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		499 357 637	503 823 941
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,8	15 100 000	15 100 000
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	80 424 203	68 072 072
Sum opptjent egenkapital		80 424 203	68 072 072
Sum egenkapital		95 524 203	83 172 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	18 724 258	18 718 952
Sum avsetninger for forpliktelseser		18 724 258	18 718 952
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	374 923 075	384 791 096
Sum annen langsiktig gjeld		374 923 075	384 791 096
Sum langsiktig gjeld		393 647 333	403 510 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 155 901	3 880 080
Betalbar skatt	5	3 481 798	471 347
Skyldige offentlige avgifter			0
Kortsiktig konserngjeld	2	4 348 869	11 748 966
Annen kortsiktig gjeld		1 199 533	1 041 428
Sum kortsiktig gjeld		10 186 101	17 141 821
Sum gjeld		403 833 434	420 651 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 357 637	503 823 941



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Note
9

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

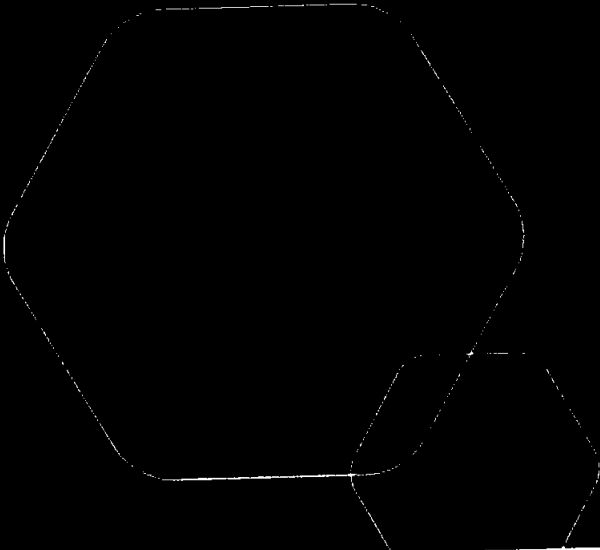
Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap



Årsregnskap 2022
Københavngata 10 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 896 203 452



RESULTATREGNSKAP

KØBENHAVNGATA 10 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		65 749	107
Annen driftsinntekt	2	57 177 930	40 068 510
Sum driftsinntekter		57 243 679	40 068 617
Varekostnad		1 195 213	363 782
Lønnskostnad	3	167 420	6 803
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 047 941	6 751 628
Annen driftskostnad	2, 3	25 996 608	19 489 653
Sum driftskostnader		34 407 181	26 611 867
Driftsresultat		22 836 498	13 456 750
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		3 993	33 915
Annen rentekostnad		6 575 492	5 568 779
Annen finanskostnad		431 561	224 094
Resultat av finansposter		-7 003 060	-5 758 958
Resultat før skattekostnad		15 833 437	7 697 793
Skattekostnad på resultat	5	3 481 306	1 686 054
Årsresultat		12 352 131	6 011 739
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	12 352 131	6 011 739
Sum overføringer		12 352 131	6 011 739



BALANSE

KØBENHAVNGATA 10 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	410 711 836	417 302 341
Maskiner og anlegg	4	2 288 554	2 273 766
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 406 699	1 746 135
Sum varige driftsmidler		414 407 088	421 322 242
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		414 407 088	421 322 242
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		33 091	0
FORDRINGER			
Kundefordringer		702 360	697 710
Andre kortsiktige fordringer		856 412	850 701
Konsernfordringer	2	0	3 230 326
Mellomværende konsernkontoordning	2, 6	83 206 432	77 691 936
Sum fordringer		84 765 204	82 470 673
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	152 254	31 026
Sum omløpsmidler		84 950 549	82 501 699
Sum eiendeler		499 357 637	503 823 941

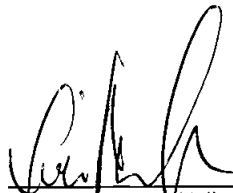


BALANSE

KØBENHAVNGATA 10 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	15 100 000	15 100 000
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	80 424 203	68 072 072
Sum opptjent egenkapital		80 424 203	68 072 072
Sum egenkapital		95 524 203	83 172 072
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	18 724 258	18 718 952
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	374 923 075	384 791 096
Sum annen langsiktig gjeld		374 923 075	384 791 096
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 155 901	3 880 080
Betalbar skatt	5	3 481 798	471 347
Konserngjeld	2	4 348 869	11 748 966
Annen kortsiktig gjeld		1 199 533	1 041 429
Sum kortsiktig gjeld		10 186 101	17 141 822
Sum gjeld		403 833 434	420 651 870
Sum egenkapital og gjeld		499 357 637	503 823 941

Oslo, 17.04.2023
Styret i Københavngata 10 AS


Svein Hovøkjelle
styremedlem/daglig leder


Svein Torleif Spilling
styrefeder



Note 1- Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet eier eiendommen Københavngata 10 i Oslo. Virksomheten består av drift av hostel, og utleie av studentboliger, næringslokaler og parkeringsplasser. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsolideringen til Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI), org. nr 966 891 750, Storgata 55, 0182 Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets adresse.

Inntekter

Inntektsføring av utleie av hostelrommene skjer i takt med utleien. Inntektsføring ved salg av varer og øvrige tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Note 2 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Balanse	2022	2021
Fordring Trondheimsveien 37 AS (konsernbidrag)		3 194 327
Fordring Anker STI	0	35 999
Mellomværende konsernkontoordning	83 206 643	77 691 936
Sum kortsiktig fordring	83 206 643	80 922 262
Kortsiktig gjeld til Anker STI	4 348 869	4 800 000
Kortsiktig gjeld til Anker STI Holding AS (konsernbidrag)	0	6 680 496
Kortsiktig gjeld til Platousgate 14-16 AS (konsernbidrag)	0	268 470
Sum kortsiktig gjeld	4 348 869	11 748 966
Resultat	2022	2021
Leieinntekter fra Anker STI	24 996 072	27 797 004
Administrative fee til Anker STI	-9 834 660	-9 360 000
Sum	15 161 412	18 437 004

Boligdelen i Københavngata 10 AS leies ut til Anker STI etter markedsleie.

Københavngata 10 AS er belastet med et administrativt fee fra Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) for ledelse og fellestjenester på TNOK 9 834 660 i 2022. Administrativt fee omfatter alle ansatte som jobber i Københavngata, ref. note 3.

Note 3 - Ytelser/godtgjørelser til administrerende direktør, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte utover administrerende direktør som også er ansatt i Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI). Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Administrerende direktør er lønnet av Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) og inngår i Stiftelsens pensjonsordning. En andel av lønnskostnaden er viderefakturert i form av et administrativt fee. Det foreligger ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

Øvrige som jobber for Københavngata 10 AS er også lønnet av Anker STI og inngår i Stiftelsens pensjonsordning. Deres lønnskostnad blir viderefakturert gjennom administrativt fee.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022
Lovpålagt revisjon	71 900
Andre tjenester	38 577

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Maskiner og anlegg	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	36 340 525	435 507 874	2 273 766	3 574 526	477 696 691
Tilgang	0	0	132 786		132 786
Anskaffelseskost 31.12.2022	36 340 525	435 507 874	2 406 552	3 574 526	477 829 477
Akk. avskrivning 31.12.2021	0	54 546 058	0	1 828 391	56 374 449
Årets avskrivninger	0	6 590 505	117 999	339 437	7 047 941
Balanseført per 31.12.2022	36 340 525	374 371 311	2 288 554	1 406 698	414 407 088

Økonomisk levetid	67 år	20 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Note 5 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022	2021	
Betalbar skatt	3 481 798	1 686 054	
Endring i utsatt skatt	5 306	0	
Sum skattekostnad	3 487 104	1 686 054	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	15 833 437	7 697 793	
Permanente forskjeller	17 038	-33 915	
Endring i midlertidige forskjeller	-24 120	-714 911	
Årets skattegrunnlag	15 826 355	6 948 967	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	3 481 798	471 347	
Sum betalbar skatt i balansen	3 481 798	471 347	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	85 110 262	85 616 072	505 810
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-529 930	-529 930
Sum	85 110 262	85 086 142	-24 120
Utsatt skatt (22 %)	18 724 258	18 718 951	-5 306
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021	
Resultat før skatt	15 833 437	7 697 793	
22 % skatt av resultat før skatt	3 483 356	1 693 514	
Permanente forskjeller 22 %	3 748	-7 460	
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	- 5 798	0	
Beregnet skattekostnad	3 481 306	1 686 054	
Effektiv skattesats	22,0 %	21,9 %	



Note 6- Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2022.

Selskapet tar del i en konsernkontoordning med Anker STI og bankbeholdningen klassifiseres derfor som kortsiktig fordring. Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) administrerer konsernkontoordningen, hvor konsernet har fått bevilget en kreditt på MNOK 10. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for bankgjelden. På balansedagen vil positiv beholdning klassifiseres som andre kortsiktige fordringer, mens negativ beholdning klassifiseres som annen kortsiktig gjeld.

Note 7- Aksjerkapital og aksjonærinformasjon

Selskapet eies 100 % av Anker STI Holding AS. Selskapets aksjekapital består av 15 100 aksjer pålydende kr 1 000. Det er kun én aksjeklasse.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	15 100 000	68 072 072	83 172 072
Årsresultat	0	12 352 131	12 352 131
Avgitt konsernbidrag	0	0	0
Egenkapital 31.12.2022	15 100 000	80 424 203	95 524 203

Note 9- Lån og sikkerhetsstillelser

Husbanken har ytet Københavngata 10 AS et langsiktig rentebærende lån som nedbetales over 30 år. Renten justeres i takt med Husbankens renteendringer på lån til Stiftelsen. Københavngata 10 AS har også et langsiktig rentebærende lån i Bank1 Østlandet.

	2022	2021
Gjeld til Kredittinstitusjoner	374 923 075	384 791 096
herav langsiktig gjeld med forfall > 5 år	324 599 045	334 473 066

Københavngata 10 AS har følgende sikkerhetsstillelser per 31.12.2022:

Husbanken har panterett pålydende kr. 115 632 000 i eiendommen

Husbanken har panterett pålydende kr. 206 800 000 i eiendommen

Bank 1 Østlandet har panterett pålydende kr. 87 869 763 i eiendommen

Oslo Kommune har panterett pålydende kr. 23 900 i eiendommen.

Sparebank1 Østlandet har stilt bankgaranti pålydende kr. 2 784 084 for kontrakt Bergvarme i henhold til kontrakt av 01.10.21.



Til generalforsamlingen i Københavngata 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Københavngata 10 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 17. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2023-05-16 12:01

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

