



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 168 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIKSENS Plass 1-3 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

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, 16.02.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 433 631	
Sum inntekter		9 433 631	
Kostnader			
Avskrivning	2	3 004 458	
Annen driftskostnad	3	3 096 594	
Sum kostnader		6 101 052	
Driftsresultat		3 332 579	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 722	
Sum finansinntekter		3 722	
Annen finanskostnad		3 929 150	
Sum finanskostnader		3 929 150	
Netto finans		-3 925 428	
Ordinært resultat før skattekostnad		-592 849	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-130 708	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-462 141	0
Årsresultat		-462 141	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-462 141	
Sum overføringer og disponeringer		-462 141	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	88 774 226	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	6 362 468	
Sum varige driftsmidler		95 136 694	
Sum anleggsmidler		95 136 694	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		400 801	
Sum fordringer		400 801	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 764	
Sum omløpsmidler		424 565	0
SUM EIENDELER		95 561 259	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6, 7	23 477 900	
Overkurs	5	994 316	
Sum innskutt egenkapital		24 472 216	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-307 130	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-307 130	
Sum egenkapital		24 165 086	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 914 234	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 914 234	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	67 481 939	
Sum annen langsiktig gjeld		67 481 939	
Sum langsiktig gjeld		71 396 173	0
Sum gjeld		71 396 173	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 561 259	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 315842

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 168 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIKSENS Plass 1-3 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 04.03.2023



Organisasjonsnr: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 433 631	
Sum inntekter		9 433 631	
Kostnader			
Avskrivning	2	3 004 458	
Annen driftskostnad	3	3 096 594	
Sum kostnader		6 101 052	
Driftsresultat		3 332 579	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 722	
Sum finansinntekter		3 722	
Annen finanskostnad		3 929 150	
Sum finanskostnader		3 929 150	
Netto finans		-3 925 428	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-130 708	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-462 141	0
Årsresultat		-462 141	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-462 141	
Sum overføringer og disponeringer		-462 141	



Organisasjonsnr: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	88 774 226	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	6 362 468	
Sum varige driftsmidler		95 136 694	

Sum anleggsmidler		95 136 694	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		400 801	
Sum fordringer		400 801	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 764	
---	--	--------	--

Sum omløpsmidler		424 565	0
-------------------------	--	----------------	----------

SUM EIENDELER		95 561 259	0
----------------------	--	-------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6, 7	23 477 900	
Overkurs	5	994 316	
Sum innskutt egenkapital		24 472 216	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-307 130	
Sum opptjent egenkapital		-307 130	

Sum egenkapital		24 165 086	0
------------------------	--	-------------------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	3 914 234	
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 914 234	



Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	67 481 939	
Sum annen langsiktig gjeld		67 481 939	
Sum langsiktig gjeld		71 396 173	0
Sum gjeld		71 396 173	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 561 259	0



Organisasjonsnr: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	2347.79	23477900.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Union Core Real Estate	10000.00	100.00%	Ordinære
Fund Holding AS			aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Kniksens Plass 1-3 AS har med regnskapsmessig virkning per 1.1.2022 blitt fisjonert ut av Brann Stadion AS for å utskille deler av eiendomsmassen.

Fisjonen er gjennomført som en regnskapsmessig kontinuitet

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 2222% 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.



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost fisjon 01.01.	617 010	141 777 934	6 708 668	149 103 612
Tilgang	0	5 093 596	210 813	5 304 409
Anskaffelseskost 31.12.	617 010	146 871 530	6 919 481	154 408 021
Akk.avskrivning 31.12.	0	-58 714 314	-557 013	-59 271 327
Balansført pr. 31.12.	617 010	88 157 216	6 362 468	95 136 694
Årets avskrivninger	0	2 509 955	494 503	3 004 458
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	10-100 år Lineær	10 år Lineær	

Anskaffelseskost ved fisjon knytter seg til kjøp av næringsdelen i Brann Stadion AS. Driftsmidler ble først fisjoner ut i Kniksenplass 1-3 AS for deretter å bli solgt til Union Core Real Estate Fund Holding AS.

Note 3 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

2022

Endring utsatt skatt	-130 708
Årets totale skattekostnad	-130 708

Beregning av årets skattegrunnlag:

2022

Ordinært resultat før skattekostnad	-592 849
Endring i midlertidige forskjeller	-944 340
Årets skattegrunnlag	-1 537 189

Oversikt over midlertidige forskjeller

2022

Driftsmidler inkl goodwill	20 729 598
Sum	20 729 598
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 937 627
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	17 791 971



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 3 914 234

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	23 477 900	994 316	155 011	24 627 227
Årsresultat	0	0	-462 141	-462 141
Egenkapital 31.12.2022	23 477 900	994 316	-307 130	24 165 086

Note 6 - Fisjon

	Beløp inn 1.1
Balanse	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	86 190 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6 199 662
Aksjekapital	-23 447 900
Overkurs	-994 316
Annen egenkapital	-155 011
Utsatt skatt	-4 044 942
Fisjongjeld	-63 748 078
	0

Kniksens Plass 1-3 AS har med regnskapsmessig virkning per 1.1.2022 fisjonert ut og utskilt deler av eiendomsmassen fra Brann Stadion AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	2 347,79	23 477 900

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Union Core Real Estate Fund Holding AS	10 000	100 %	100 %

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022
Gjeld til Union Core Real Estate Fund Holding AS	-67 481 939



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Kniksenplass 1-3 AS har gjeld til Union Core Real Estate Fund Holding AS i form av lån oppstått ved kjøp av Kniksens Plass 1-3 AS.



Kniksens Plass 1-3 AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Kniksens Plass 1-3 AS

Resultatregnskap

	Note	2022
Driftsinntekter		
Annen driftsinntekt		<u>9 433 631</u>
Driftskostnader		
Avskrivning	2	3 004 458
Annen driftskostnad	3	<u>3 096 594</u>
Sum driftskostnader		<u>6 101 052</u>
Driftsresultat		<u>3 332 579</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finansinntekt		3 722
Annen finanskostnad		<u>3 929 150</u>
Netto finansposter		<u>-3 925 428</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-592 849</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-130 708</u>
Årsresultat		<u>-462 141</u>
Overføringer og disponeringer		
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-462 141</u>



Kniksens Plass 1-3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	01.01.2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	88 774 226	86 190 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	6 362 468	6 199 662
Sum varige driftsmidler		<u>95 136 694</u>	<u>92 390 247</u>
Sum anleggsmidler		<u>95 136 694</u>	<u>92 390 247</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>400 801</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>400 801</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>23 764</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>424 565</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>95 561 259</u>	<u>92 390 247</u>



Kniksens Plass 1-3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	01.01.2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6, 7	23 477 900	23 447 900
Overkurs	5	994 316	994 316
Sum innskutt egenkapital		<u>24 472 216</u>	<u>24 442 216</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-307 130	155 011
Sum opptjent egenkapital		<u>-307 130</u>	<u>155 011</u>
Sum egenkapital		<u>24 165 086</u>	<u>24 597 227</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	3 914 234	4 044 942
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 914 234</u>	<u>4 044 942</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	67 481 939	63 748 078
Sum annen langsiktig gjeld		<u>67 481 939</u>	<u>63 748 078</u>
Sum gjeld		<u>71 396 173</u>	<u>67 793 020</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>95 561 259</u>	<u>92 390 247</u>

31. desember 2022
Oslo, 27. februar 2023

bankID
SIGNERT
27.02.2023
Landvik, Øystein A.

Øystein Arnulf Landvik
Styrets leder

bankID
SIGNERT
27.02.2023
Pedersen, Anders Gunnestad

Anders Gunnestad Pedersen
Styremedlem

bankID
SIGNERT
27.02.2023
Alfredsen, Marius

Marius Alfredsen
Styremedlem



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Kniksens Plass 1-3 AS har med regnskapsmessig virkning per 1.1.2022 blitt fisjonert ut av Brann Stadion AS for å utskille deler av eiendomsmassen.

Fisjonen er gjennomført som en regnskapsmessig kontinuitet

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å 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.



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost fisjon 01.01.	617 010	141 777 934	6 708 668	149 103 612
Tilgang	0	5 093 596	210 813	5 304 409
Anskaffelseskost 31.12.	617 010	146 871 530	6 919 481	154 408 021
Akk.avskrivning 31.12.	0	-58 714 314	-557 013	-59 271 327
Balanseført pr. 31.12.	617 010	88 157 216	6 362 468	95 136 694
Årets avskrivninger	0	2 509 955	494 503	3 004 458
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	10-100 år Lineær	10 år Lineær	

Anskaffelseskost ved fisjon knytter seg til kjøp av næringsdelen i Brann Stadion AS. Driftsmidler ble først fisjonert ut i Kniksenplass 1-3 AS for deretter å bli solgt til Union Core Real Estate Fund Holding AS.

Note 3 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022
Endring utsatt skatt	-130 708
Årets totale skattekostnad	<u>-130 708</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-592 849
Endring i midlertidige forskjeller	-944 340
Årets skattegrunnlag	<u>-1 537 189</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2022
Driftsmidler inkl goodwill	20 729 598
Sum	<u>20 729 598</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-2 937 627</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>17 791 971</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	3 914 234



Kniksens Plass 1-3 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	23 477 900	994 316	155 011	24 627 227
Årsresultat	0	0	-462 141	-462 141
Egenkapital 31.12.2022	23 477 900	994 316	-307 130	24 165 086

Note 6 - Fisjon

Balanse	Beløp inn 1.1
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	86 190 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6 199 662
Aksjekapital	-23 447 900
Overkurs	-994 316
Annen egenkapital	-155 011
Utsatt skatt	-4 044 942
Fisjongjeld	-63 748 078
	0

Kniksens Plass 1-3 AS har med regnskapsmessig virkning per 1.1.2022 fisjonert ut og utskilt deler av eiendomsmassen fra Brann Stadion AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	2 347,79	23 477 900

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Union Core Real Estate Fund Holding AS	10 000	100 %	100 %

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022
Gjeld til Union Core Real Estate Fund Holding AS	-67 481 939

Kniksenplass 1-3 AS har gjeld til Union Core Real Estate Fund Holding AS i form av lån oppstått ved kjøp av Kniksens Plass 1-3 AS.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kniksens Plass 1-3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kniksens Plass 1-3 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 et rettviseende 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øyvind Nore
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: O0P/J7-HLCD5-U7A7N-CEVN4-DCOFZ-ZAFBP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 89.64.xxx.xxx

2023-02-28 16:21:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C0BPJ7-HLCD5-U7A7N-CEVIN4-DC0FZ-ZAFBP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>