



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 042 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGENSGATE 2 TRONDHEIM AS
Forretningsadresse: c/o Fokus Nordic
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Yngve Bøygaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Sum inntekter | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 9 230 949 | 9 229 216 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 785 357 | 1 427 555 |
| Sum kostnader | | 11 016 306 | 10 656 771 |
| Driftsresultat | | 3 496 420 | 2 856 424 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 62 619 | 20 933 |
| Annen renteinntekt | | 5 211 | 3 104 |
| Sum finansinntekter | | 67 830 | 24 037 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 326 980 | 4 892 198 |
| Annen finanskostnad | | 3 434 | 3 563 |
| Sum finanskostnader | | 5 330 415 | 4 895 761 |
| Netto finans | | -5 262 585 | -4 871 724 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 766 165 | -2 015 300 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -388 556 | -443 366 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Årsresultat | 5 | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Totalresultat | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 5 777 037 | 5 626 854 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overført fra annen innskutt egenkapital | | -1 866 014 | -7 198 788 |
| Overført til udekket tap | | -5 288 633 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 377 609 | -1 571 934 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 125 587 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 125 587 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 148 751 241 | 157 933 979 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 35 255 | 83 466 |
| Sum varige driftsmidler | | 148 786 496 | 158 017 445 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 148 912 083 | 158 017 445 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 614 394 | 597 155 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 157 561 | 50 580 |
| Konsernfordringer | 6 | | |
| Sum fordringer | | 771 954 | 647 735 |
| Sum omløpsmidler | | 771 954 | 647 735 |
| SUM EIENDELER | | 149 684 038 | 158 665 179 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 5, 8 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | 5 | 45 449 032 | 51 226 069 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 55 449 032 | 61 226 069 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 1 866 014 | 488 404 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 866 014 | -488 404 |
| Sum egenkapital | | 53 583 019 | 60 737 665 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | 1 892 390 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 1 892 390 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 7 | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6, 7, 9 | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum langsiktig gjeld | | 86 956 522 | 88 848 912 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 602 664 | 354 972 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 600 135 | 624 977 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 6 | 7 941 661 | 7 890 883 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 37 | 207 769 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 144 497 | 9 078 602 |
| Sum gjeld | | 96 101 019 | 97 927 514 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 149 684 038 | 158 665 179 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 535901

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 042 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGENSGATE 2 TRONDHEIM AS
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Yngve Bøygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 998 042 577
KONGENSGATE 2 TRONDHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Sum inntekter | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 9 230 949 | 9 229 216 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 785 357 | 1 427 555 |
| Sum kostnader | | 11 016 306 | 10 656 771 |
| Driftsresultat | | 3 496 420 | 2 856 424 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 62 619 | 20 933 |
| Annen renteinntekt | | 5 211 | 3 104 |
| Sum finansinntekter | | 67 830 | 24 037 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 326 980 | 4 892 198 |
| Annen finanskostnad | | 3 434 | 3 563 |
| Sum finanskostnader | | 5 330 415 | 4 895 761 |
| Netto finans | | -5 262 585 | -4 871 724 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -1 766 165 | -2 015 300 |
| | | -388 556 | -443 366 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Årsresultat | 5 | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Totalresultat | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 5 777 037 | 5 626 854 |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | | -1 866 014 | -7 198 788 |



| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Overført til udekket tap | -5 288 633 | |
| Sum overføringer og disponeringer | -1 377 609 | -1 571 934 |



Organisasjonsnr: 998 042 577
KONGENSGATE 2 TRONDHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 125 587
Sum immaterielle eiendeler 125 587

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2 148 751 241 157 933 979
Maskiner og anlegg 2
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 2 35 255 83 466
Sum varige driftsmidler 148 786 496 158 017 445

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 6
Andre langsiktige
fordringer 7
Sum anleggsmidler 148 912 083 158 017 445

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 614 394 597 155
Andre kortsiktige
fordringer 157 561 50 580
Konsernfordringer 6
Sum fordringer 771 954 647 735

Sum omløpsmidler 771 954 647 735

SUM EIENDELER 149 684 038 158 665 179

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 10 000 000 10 000 000
Overkurs 5 45 449 032 51 226 069
Annen innskutt egenkapital 5
Sum innskutt egenkapital 55 449 032 61 226 069

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 1 866 014 488 404



| | | | |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -1 866 014 | -488 404 |
| Sum egenkapital | | 53 583 019 | 60 737 665 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | 1 892 390 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | | 1 892 390 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 7 | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6, 7, 9 | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum langsiktig gjeld | | 86 956 522 | 88 848 912 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 602 664 | 354 972 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 600 135 | 624 977 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 6 | 7 941 661 | 7 890 883 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 37 | 207 769 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 144 497 | 9 078 602 |
| Sum gjeld | | 96 101 019 | 97 927 514 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 149 684 038 | 158 665 179 |



Organisasjonsnr: 998 042 577
KONGENSGATE 2 TRONDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kongensgate 2 Trondheim AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongensgate 2 Trondheim AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

Styrets 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|---------------|---------------|------------------|
| Haglund, Geir | BANKID_MOBILE | 2024-05-30 16:32 |

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.



Årsregnskap 2023

Kongensgate 2 Trondheim AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 042 577



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Kongensgate 2 Trondheim AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2023 | 2022 |
| Leieinntekt | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Sum driftsinntekter | | 14 512 726 | 13 513 195 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 9 230 949 | 9 229 216 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 785 357 | 1 427 555 |
| Sum driftskostnader | | 11 016 306 | 10 656 771 |
| Driftsresultat | | 3 496 420 | 2 856 424 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 62 619 | 20 933 |
| Annen renteinntekt | | 5 211 | 3 104 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 326 980 | 4 892 198 |
| Annen finanskostnad | | 3 434 | 3 563 |
| Resultat av finansposter | | -5 262 585 | -4 871 724 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 766 165 | -2 015 300 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -388 556 | -443 366 |
| Resultat | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Årsresultat | 5 | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 5 777 037 | 5 626 854 |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | | 1 866 014 | 7 198 788 |
| Overført til udekket tap | | 5 288 633 | 0 |
| Sum overføringer | | -1 377 609 | -1 571 934 |
| Kongensgate 2 Trondheim AS | | Side 2 | |



| Balanse | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Kongensgate 2 Trondheim AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 125 587 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 125 587 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 148 751 241 | 157 933 979 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 35 255 | 83 466 |
| Sum varige driftsmidler | | 148 786 496 | 158 017 445 |
| Sum anleggsmidler | | 148 912 083 | 158 017 445 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 614 394 | 597 155 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 157 561 | 50 580 |
| Sum fordringer | | 771 954 | 647 735 |
| Sum omløpsmidler | | 771 954 | 647 735 |
| Sum eiendeler | | 149 684 038 | 158 665 179 |

Kongensgate 2 Trondheim AS

Side 3



| Balanse | | | |
|--|----------------------------------|--|--------------------|
| Kongensgate 2 Trondheim AS | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | 5 | 45 449 032 | 51 226 069 |
| Sum innskutt egenkapital | | 55 449 032 | 61 226 069 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | -1 866 014 | -488 404 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 866 014 | -488 404 |
| Sum egenkapital | | 53 583 019 | 60 737 665 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 0 | 1 892 390 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 1 892 390 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6, 7, 9 | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 602 664 | 354 972 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 600 135 | 624 977 |
| Skyldig konsernbidrag | 6 | 7 406 458 | 7 213 916 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 37 | 207 769 |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | 6 | 535 203 | 676 967 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 144 497 | 9 078 602 |
| Sum gjeld | | 96 101 019 | 97 927 514 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 149 684 038 | 158 665 179 |
| Oslo, 28.05.2024 | | | |
| Styret i Kongensgate 2 Trondheim AS | | | |
| <hr/> Peder Hakon Schjoldager styremedlem | <hr/> Lars Flåøyen styreleder | <hr/> Lise Berge Brattvåg styremedlem | |
| Kongensgate 2 Trondheim AS | | | Side 4 |



Kongensgate 2 Trondheim AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført. Utgifter kostnadsføres i henhold til sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Kongensgate 2 Trondheim AS

Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | Tomter | Bygninger og annen fast eiendom | Inventar | Sum |
|---|-------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2023 | 20 422 841 | 186 714 937 | 347 314 | 207 485 092 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2023 | 20 422 841 | 186 714 937 | 347 314 | 207 485 092 |
| Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023 | 0 | 49 203 799 | 263 848 | 49 467 647 |
| Periodens avskrivninger | 0 | 9 182 738 | 48 211 | 9 230 949 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023 | 0 | 58 386 537 | 312 059 | 58 698 596 |
| Bokført verdi 31.12.2023 | 20 422 841 | 128 328 400 | 35 255 | 148 786 496 |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom: 10-50 år
- Leietakertilpasninger: Over leieperioden
- Maskiner og inventar: 5-10 år
- Tomter: Evig

Note 3 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon | 28 405 | 24 575 |
| Honorar forretningsfører | 602 446 | 560 954 |
| Sum | 630 851 | 585 529 |

Selskapets og konsernets forretningsfører er Deas Fund Management AS.



Kongensgate 2 Trondheim AS

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 1 629 421 | 1 587 062 |
| Endring i utsatt skatt | -2 017 977 | -2 030 428 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -388 556 | -443 366 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -1 766 165 | -2 015 300 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 9 172 623 | 9 229 216 |
| Avgitt konsernbidrag | -7 406 458 | -7 213 916 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 629 421 | 1 587 062 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -1 629 421 | -1 587 062 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| Varige driftsmidler | -570 849 | 8 601 774 | 9 172 623 |
| Sum | -570 849 | 8 601 774 | 9 172 623 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -570 849 | 8 601 774 | 9 172 623 |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | -125 587 | 1 892 390 | 2 017 977 |



Kongensgate 2 Trondheim AS

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 10 000 000 | 51 226 069 | -488 404 | 60 737 665 |
| Pr 01.01.2023 | 10 000 000 | 51 226 069 | -488 404 | 60 737 665 |
| Årets resultat | | | -1 377 609 | -1 377 609 |
| Konsernbidrag avgitt | | -5 777 037 | | -5 777 037 |
| Pr 31.12.2023 | 10 000 000 | 45 449 032 | -1 866 014 | 53 583 019 |

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Fordring konsernbidrag | 0 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernkonto) | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |
| Gjeld | | |
| Ansvarlig lån fra morselskap | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Skyldig konsernbidrag | 7 406 458 | 7 213 916 |
| Annen kortsiktig gjeld konsern (inkl. konsernkonto) | 535 203 | 676 967 |
| Sum | 94 898 183 | 94 847 405 |

Lånet er forrentet med 6,0% til 30.09.2023 og deretter med 6,5% fastrente.

Note 7 Langsiktig gjeld og fordringer

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld | | |
| Lån fra morselskap | 86 956 522 | 86 956 522 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 86 956 522 | 86 956 522 |

Langsiktig gjeld er avdragsfritt, men forfaller til betaling ved helt eller delvis salg av selskapets aksjer. Låntaker kan på ethvert tidspunkt foreta hel eller delvis nedbetaling av lånet, men er ikke pliktig til dette med mindre det foreligger hel eller delvis salg av aksjene i selskapet.



Kongensgate 2 Trondheim AS

Note 8 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjekapitalen i Kongensgate 2 Trondheim AS pr. 31.12.2023 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------|------------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 100 000 | 100 | 10 000 000 |
| Sum | | 100 | 10 000 000 |

Eierstruktur

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Deas Eiendomsfond Norge I Holding AS | 100 000 | 100 % | 100 % |
| Totalt antall aksjer | 100 000 | 100 % | 100 % |

Selskapet inngår i konsernet Deas Eiendomsfond Norge I AS, org. nr. 997 592 816, som har forretningsadresse Henrik Ibsens gate 100, Oslo, og konsernregnskap kan fås utlevert der.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser

Selskapet har ikke pantsatt sine eiendeler som sikkerhet for gjeld overfor morselskap eller andre selskaper i konsernet. Selskapet har heller ingen bundne bankinnskudd.

Garantier/andre sikkerhetsstillelser

Selskapet har stilt solidargaranti for konsernkontoordningen hvor selskapet inngår.
Selskapet har ikke avgitt garantier eller stilt sikkerheter overfor andre selskaper eller personer.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Peder Hakon Schjoldager

225099a8-15c9-4adf-821b-c038ad9ac237 - 2024-05-28 12:48:49 UTC +03:00
BankID - 09482736-fab9-4b54-b383-e120c97f7fd5 - NO

Lise Berge Brattvåg

4387c8da-355a-4f17-969b-03ea34625cef - 2024-05-28 13:39:34 UTC +03:00
BankID - 0f59533e-6f40-468c-b3c8-a96a0c6fe0f2 - NO

Lars Flåøyen

2a5e877a-bb99-4100-adbe-6dcb71a08595 - 2024-05-28 14:06:47 UTC +03:00
BankID - 964eb652-fbf8-4054-accf-9dc334436eb3 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/odunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/vorger

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/78189733-619e-4c27-89f6-714197049b91>

 **visma sign**
www.vismasign.com