



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	916 067 992
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TELEGRAFEN OSLO AS
Forretningsadresse:	Bryggegate 3 0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Terje Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

### 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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		37 160 405	71 427 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 160 405</b>	<b>71 427 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivninger	1	28 492 744	26 630 085
Annen driftskostnad	2	26 395 624	9 153 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 888 368</b>	<b>35 783 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 727 963</b>	<b>35 643 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		133 266	19 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>133 266</b>	<b>19 440</b>
Annen rentekostnad		71	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71</b>	<b>104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 196</b>	<b>19 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 594 767</b>	<b>35 663 043</b>
Skattekostnad på resultat	3	-3 237 366	8 475 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			15 556 867
Overført til annen egenkapital	4	-14 357 401	11 630 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	1 358 718 475	1 386 790 397
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 358 718 475</b>	<b>1 386 790 397</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			47 049 697
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>47 049 697</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 358 718 475</b>	<b>1 433 840 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 525 086	35 408
Andre kortsiktige fordringer		2 334 051	2 431 455
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	101 330 257	28 929 208
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 189 394</b>	<b>31 396 071</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	41 374 808	25 356 660
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 374 808</b>	<b>25 356 660</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>149 564 202</b>	<b>56 752 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 508 282 677</b>	<b>1 490 592 825</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	50 000	50 000
Overkurs	4	1 361 648 619	1 361 648 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 361 698 619</b>	<b>1 361 698 619</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	17 592 529	11 630 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 592 528</b>	<b>11 630 794</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 379 291 148</b>	<b>1 373 329 413</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	109 109 006	106 615 333
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 517 395	8 773 322
Kortsiktig konserngjeld	6	1 400	45 890
Annen kortsiktig gjeld		14 363 728	1 828 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 882 523</b>	<b>10 648 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 991 529</b>	<b>117 263 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 508 282 677</b>	<b>1 490 592 825</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 380101

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 067 992  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K21 HOLDING AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 916 067 992  
K21 HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		37 160 405	71 427 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 160 405</b>	<b>71 427 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivninger	1	28 492 744	26 630 085
Annen driftskostnad	2	26 395 624	9 153 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 888 368</b>	<b>35 783 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 727 963</b>	<b>35 643 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		133 266	19 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>133 266</b>	<b>19 440</b>
Annen rentekostnad		71	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71</b>	<b>104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 196</b>	<b>19 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 594 767</b>	<b>35 663 043</b>
Skattekostnad på resultat	3	-3 237 366	8 475 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			15 556 867
Overført til annen egenkapital	4	-14 357 401	11 630 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>



Organisasjonsnr: 916 067 992  
K21 HOLDING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Goodwill 1

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1, 5 1 358 718 475 1 386 790 397

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 1 358 718 475 1 386 790 397

**Sum varige driftsmidler** 1 358 718 475 1 386 790 397

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer 47 049 697

**Sum finansielle**

**anleggsmidler** 47 049 697

**Sum anleggsmidler** 1 358 718 475 1 433 840 094

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 4 525 086 35 408

Andre kortsiktige

fordringer 2 334 051 2 431 455

Krav på innbetaling av

selskapskapital 6 101 330 257 28 929 208

**Sum fordringer** 108 189 394 31 396 071

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 6 41 374 808 25 356 660

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende** 41 374 808 25 356 660

**Sum omløpsmidler** 149 564 202 56 752 731

**SUM EIENDELER** 1 508 282 677 1 490 592 825

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 50 000 50 000



Overkurs	4	1 361 648 619	1 361 648 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 361 698 619</b>	<b>1 361 698 619</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	17 592 529	11 630 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 592 528</b>	<b>11 630 794</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 379 291 148</b>	<b>1 373 329 413</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	109 109 006	106 615 333
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 517 395	8 773 322
Kortsiktig konserngjeld	6	1 400	45 890
Annen kortsiktig gjeld		14 363 728	1 828 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 882 523</b>	<b>10 648 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 991 529</b>	<b>117 263 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 508 282 677</b>	<b>1 490 592 825</b>



Organisasjonsnr: 916 067 992  
K21 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



## K21 Holding AS

### ÅRSBERETNING 2023

#### **Virksomhetens art og lokalisering**

Selskapet har aksjer i selskap som eier og drifter næringseiendom for utleie i «Telegrafan» i Oslo. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Bryggegata 3, 0250 Oslo.

#### **Fortsatt drift**

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### **Selskapets stilling og resultatet av virksomheten**

Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsførhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som ikke er hensyntatt og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

#### **Finansiering og likviditet**

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

#### **Risikoforhold**

##### *Markedsrisiko*

Selskapet er gjennom sine investeringer i selskaper som driver med utleie av næringseiendom eksponert for endringer i markedisleie, arealledighet, omsetningsbasert leie og inflasjon. Leieavtalene for eiendommene gir forutsigbare inntekter i avtaleperioden, og selskapet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler. Majoriteten av leiekontraktene blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Arealledigheten for selskapets underliggende eiendommer var lav ved utgangen av året.

##### *Finansiering- og likviditetsrisiko*

Selskapets finansiering og likviditet er hensiktsmessig ivaretatt av konsernets overordnede ordninger.

##### *Kredittrisiko*

Risikoen for at motparter ikke oppfyller sine forpliktelser med vesentlige beløp anses lav. Det har historisk vært lite tap på krav i underliggende eiendomsselskaper. Leietakere har generelt stillet standard leiegarantier for forpliktelser. Fordelingen av langsiktige og kortsiktige leiekontrakter vurderes tilfredsstillende.

##### *Forsikring for ledelse og styret*

Konsernet Norwegian Property ASA har tegnet en forsikring for ledelse og styret i alle konsernselskaper for deres eventuelle ansvar ovenfor selskapet og tredjeparter. Forsikringssummen utgjør 100 millioner kroner per skade og totalt i løpet av året.



## K21 Holding AS

### Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til disponering av årets resultat

Styret bekrefter at årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling. Årsresultatet foreslås disponert i samsvar med det som er foreslått i årsregnskapet.

Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

Selskapets egenkapital utgjør kr. 1 379 291 148.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Det har således ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i tilknytning til eiendommene. Selskapets styre består av to menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling i selskapet.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet har begrenset påvirkning på det ytre miljøet.

Oslo, 24.04.2024

---

Haavard Rønning (styrets leder)

---

Odd Bjørge Aarvold (styremedlem)



## Resultatregnskap

K21 Holding AS

Leieinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		37 160 405	71 427 592
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>37 160 405</b>	<b>71 427 592</b>
Avskrivninger	1	28 492 744	26 630 085
Annen driftskostnad	2	26 395 624	9 153 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>54 888 368</b>	<b>35 783 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 727 963</b>	<b>35 643 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		133 266	19 440
Annen rentekostnad		71	104
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>133 196</b>	<b>19 336</b>
Resultat før skattekostnad		-17 594 767	35 663 043
Skattekostnad på resultat	3	-3 237 366	8 475 382
<b>Resultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	4	-14 357 401	11 630 794
Overført til udekket tap		0	15 556 867
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 357 401</b>	<b>27 187 661</b>



## Balanse

K21 Holding AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	1 358 718 475	1 386 790 397
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 358 718 475</b>	<b>1 386 790 397</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		0	47 049 697
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>47 049 697</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 358 718 475</b>	<b>1 433 840 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 525 086	35 408
Andre kortsiktige fordringer		2 334 051	2 431 455
Fordringer på selskap i samme konsern	6	101 330 257	28 929 208
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 189 394</b>	<b>31 396 071</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	41 374 808	25 356 660
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>149 564 202</b>	<b>56 752 731</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 508 282 677</b>	<b>1 490 592 825</b>

K21 Holding AS

Side 2



## Balanse

K21 Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	50 000	50 000
Overkurs	4	1 361 648 619	1 361 648 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 361 698 619</b>	<b>1 361 698 619</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	17 592 529	11 630 794
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 592 528</b>	<b>11 630 794</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 379 291 148</b>	<b>1 373 329 413</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	109 109 006	106 615 333
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 517 395	8 773 322
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	1 400	45 890
Annen kortsiktig gjeld		14 363 728	1 828 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 882 523</b>	<b>10 648 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 991 529</b>	<b>117 263 411</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 508 282 677</b>	<b>1 490 592 825</b>

Oslo, 24.04.2024  
Styret i K21 Holding AS

Haavard Rønning  
styreleder

Odd Bjørge Aarvold  
styremedlem

K21 Holding AS

Side 3



K21 Holding AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2023	2022
<b><i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i></b>			
Resultat før skattekostnad	-	17 594 767	35 663 043
Avskrivninger	1	28 492 744	26 630 085
Tap ved avgang driftsmidler		-	1 811 796
Endring i kundefordringer	-	4 489 678	567 367
Endring i leverandørgjeld	-	3 255 927	6 754 661
Endring i andre tidsavgrensingsposter		13 285 198	- 45 780 764
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>16 437 570</b>	<b>25 646 188</b>
<b><i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i></b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1	420 822	328 400
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>420 822</b>	<b>328 400</b>
<b><i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i></b>			
Netto endring konsernkonto		1 400	-
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 400</b>	<b>-</b>
<b><i>Netto kontantstrøm for perioden</i></b>			
Netto endring i kontanterekvivalenter		16 018 148	25 317 788
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		25 356 660	38 872
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>41 374 808</b>	<b>25 356 660</b>



K21 Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Leieinntekter

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Omløpsmidler

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

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



**K21 Holding AS**

**Noter til regnskapet for 2023**

**Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Noter til regnskapet for 2023

### K21 Holding AS

#### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomter	Bygg og anlegg	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 67 250 000	1 143 319 403	334 432 951	0	1 645 002 354
Tilgang	0	0	0	420 822	420 822
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 67 250 000	1 143 319 403	334 432 951	420 822	1 645 423 176
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	0	200 906 226	57 305 732	0	258 211 958
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	216 021 652	70 683 050	0	286 704 702
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12.	0	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>	<b>1 67 250 000</b>	<b>927 297 751</b>	<b>263 749 901</b>	<b>420 822</b>	<b>1 358 718 475</b>
Årets avskrivninger	0	1 5 115 426	13 377 318	0	28 492 744
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Bygg og tekniske installasjoner avskrives over 30-50 år, og anlegg under utførelse avskrives fra tidspunktet det tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre og det er ikke yret lån eller stillet sikkerhet til ledende

#### Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)

	2023
Lovpålagt revisjon	16 050
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>16 050</b>



## Noter til regnskapet for 2023

### K21 Holding AS

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-3 237 366	8 475 382
Årets totale skattekostnad	-3 237 366	8 475 382

#### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-17 594 767	35 663 043
Permanente forskjeller	18 047	0
Endring midlertidige forskjeller	-8 473 454	-6 229 576
Benyttet underskudd til fremføring	0	-29 433 467
Netto mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	26 050 175	0
Skattepliktig inntekt	0	0

#### Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Årets betalbare skatt i balansen	0	0

#### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Bygg og anlegg	892 155 579	890 690 905
Avskåret rentefradrag	0	-7 849 691
Andre forskjeller	-840 911	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-342 714 500	-342 714 500
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-52 650 145	-55 511 565
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	495 950 023	484 615 149
Utsatt skatt/skattefordel	<b>109 109 006</b>	<b>106 615 333</b>



### Noter til regnskapet for 2023

#### K21 Holding AS

##### Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	50 000	1 361 648 619	11 630 794	1 373 329 413
Årets resultat		-14 357 401		-14 357 401
Avgitt/mottatt konsemsbidrag		20 319 136		20 319 136
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>50 000</b>	<b>1 361 648 619</b>	<b>17 592 529</b>	<b>1 379 291 148</b>

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Bryggegata 3, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer K21 Holding AS fås utlevert.

##### Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

	2023	2022
<b>Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):</b>		
Tomter og bygninger	1 358 718 475	1 386 790 397
<b>Sum</b>	<b>1 358 718 475</b>	<b>1 386 790 397</b>

Eiendommen er pantsatt for kr 1 200 000 000 som sikkerhet for gjeld i konsernet



## Noter til regnskapet for 2023

### K21 Holding AS

#### Note 6 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Gjeld til selskap i samme konsern:	2023	2022
Amen kortsiktig gjeld	0	45 890
Skyldig beløp i konsernkontoordningen	1 400	0
<b>Sum gjeld på selskap i samme konsern</b>	<b>1 400</b>	<b>45 890</b>
<b>Fordring på andre konsernselskaper</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktig fordringer	75 280 082	28 929 208
Innstående på konsernkontoordningen	0	0
Mottatt konsernbidrag	26 050 175	0
<b>Sum fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>101 330 257</b>	<b>28 929 208</b>

Selskapets bankkonto inngår i Norwegian Property ASA sitt konsernkontosystem. Innstående på bank er derfor klassifisert som kortsiktig fordring mot konsernselskap. Utestående er klassifisert som kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Av innstående på bank er kr. 0 bundne midler.

#### Note 7 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr. 50 000 består av 1 000 aksjer á kr. 50

Selskapets aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel
Telegrafren Holding AS	1 000	100 %

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

This documents contains 12 pages before this page  
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

**Odd Bjørge Aarvold**

f2b996b7-a4b5-44a1-b376-13d66bf38229 - 2024-04-24 14:27:45 UTC +03:00  
BankID - 18798ba8-d2cd-4475-9824-2a45ec67a5fb - NO

**Haavard Rønning**

775336b6-4a0d-4a27-8734-149e96ee3637 - 2024-04-24 14:34:38 UTC +03:00  
BankID - 258390d8-31b6-4f5c-827e-b30867e0aaa2 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/e5d85a67-fe4f-4b49-aae6-f9eba9b014db>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 K21 Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for K21 Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 15. februar 2023.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 avvikle 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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.

Oslo, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: M7DD8-XF5T4-LVSP-8108M-84Z0E-KLNU4



## 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."

### Ler, Asbjørn

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 13:35:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M7DD8-YF5T4-LVSP-8109M-84Z0E-KLNU4

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>