



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 950 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARIHAUGVEIEN 89 AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Børre V. Skjolden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 469 022	16 536 709
Sum inntekter		16 469 022	16 536 709
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 114 823	2 089 784
Annen driftskostnad	2	2 381 364	3 272 814
Sum kostnader		4 496 187	5 362 598
Driftsresultat		11 972 835	11 174 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			2 188 382
Annen renteinntekt		1 425 541	160 709
Annen finansinntekt		2 083 366	
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		801 965	
Annen rentekostnad		4 429 056	5 430 903
Annen finanskostnad		6 149	3 652
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 728 263	-3 085 464
Ordinært resultat før skattekostnad		10 244 571	8 088 647
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 253 998	1 684 044
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 990 573	6 404 603
Årsresultat		7 990 573	6 404 603
Totalresultat		7 990 573	6 404 603
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	3 939 434
Konsernbidrag			2 465 169



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 990 573	
Sum overføringer og disponeringer		7 990 573	6 404 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	95 586 184	97 780 372
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	766 145	630 742
Sum varige driftsmidler		96 352 330	98 411 114
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			69 956 612
Sum finansielle anleggsmidler		0	69 956 612
Sum anleggsmidler		96 352 330	168 367 725
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		268 001	828 895
Andre fordringer		570 054	532 737
Konsernfordringer			7 284 655
Sum fordringer		838 054	8 646 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 731	19 839 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 731	19 839 822
Sum omløpsmidler		1 636 786	28 486 110
SUM EIENDELER		97 989 115	196 853 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	1 112 100	1 112 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 112 100	1 112 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	45 360 951	42 453 980
Sum opptjent egenkapital		45 360 951	42 453 980
Sum egenkapital		46 473 051	43 566 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	5 267 609	3 879 575
Sum avsetninger for forpliktelser		5 267 609	3 879 575
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			129 950 000
Langsiktig konserngjeld		43 390 856	
Øvrig langsiktig gjeld			5 696 624
Sum annen langsiktig gjeld		43 390 856	135 646 624
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		370 938	1 412 052
Betalbar skatt	3	865 964	
Utbytte			3 939 434
Kortsiktig konserngjeld			5 521 595
Annen kortsiktig gjeld		1 620 698	2 888 474
Sum kortsiktig gjeld		2 857 599	13 761 556
Sum gjeld		51 516 064	153 287 755



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 989 115	196 853 835



Til generalforsamlingen i Karihaugveien 89 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Karihaugveien 89 AS ' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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*



Uavhengig revisors beretning - Karihaugveien 89 AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2020-05-13 16:16

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

2019

KARIHAUGVEIEN 89 AS

Organisasjonsnr.: 976950852



Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Leieinntekt		16 469 022	16 536 709
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		<u>-2 115 344</u>	<u>-2 891 870</u>
BRUTTO DRIFTSRESULTAT		<u>14 353 678</u>	<u>13 644 839</u>
Rehabiliteringskostnad		-4 000	0
Annen driftskostnad	2	-262 021	-380 943
Avskrivning på varige driftsmidler	1	<u>-2 114 823</u>	<u>-2 089 784</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>11 972 835</u>	<u>11 174 111</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	2 188 382
Annen renteinntekt		1 425 541	160 709
Annen finansinntekt		2 083 366	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-801 965	0
Annen rentekostnad		-4 429 056	-5 430 903
Annen finanskostnad		<u>-6 149</u>	<u>-3 652</u>
RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-1 728 263</u>	<u>-3 085 464</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>10 244 571</u>	<u>8 088 647</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-2 253 998</u>	<u>-1 684 044</u>
ÅRSRESULTAT		<u>7 990 573</u>	<u>6 404 603</u>
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		7 990 573	0
Avgitt konsernbidrag		0	2 465 169
Avsatt til utbytte		<u>0</u>	<u>3 939 434</u>
SUM OVERFØRINGER		<u>7 990 573</u>	<u>6 404 603</u>




Balanse pr. 31.12.

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter	1,6	10 439 637	10 439 637
Bygninger	1,6	85 146 547	87 340 735
Inventar	1	<u>766 145</u>	<u>630 742</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>96 352 330</u>	<u>98 411 114</u>
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern		<u>0</u>	<u>69 956 612</u>
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		<u>0</u>	<u>69 956 612</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>96 352 330</u>	<u>168 367 725</u>
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		268 001	828 895
Fordring på foretak i samme konsern		0	7 284 655
Andre fordringer		<u>570 054</u>	<u>532 737</u>
SUM FORDRINGER		<u>838 054</u>	<u>8 646 288</u>
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>798 731</u>	<u>19 839 822</u>
SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		<u>798 731</u>	<u>19 839 822</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>1 636 786</u>	<u>28 486 110</u>
SUM EIENDELER		<u>97 989 115</u>	<u>196 853 835</u>

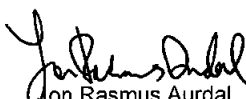
**Balanse pr. 31.12.**

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4,5	<u>1 112 100</u>	<u>1 112 100</u>
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		<u>1 112 100</u>	<u>1 112 100</u>
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	<u>45 360 951</u>	<u>42 453 980</u>
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		<u>45 360 951</u>	<u>42 453 980</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>46 473 051</u>	<u>43 566 080</u>
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	<u>5 267 609</u>	<u>3 879 575</u>
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		<u>5 267 609</u>	<u>3 879 575</u>
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	129 950 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 696 624
Gjeld til foretak i samme konsern		<u>43 390 856</u>	<u>0</u>
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		<u>43 390 856</u>	<u>135 646 624</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		370 938	1 412 052
Betalbar skatt	3	865 964	0
Utbytte		0	3 939 434
Forskudd fra kunder		633 291	0
Gjeld til foretak i samme konsern		0	5 521 595
Annen kortsiktig gjeld		<u>987 407</u>	<u>2 888 474</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD		<u>2 857 599</u>	<u>13 761 556</u>
SUM GJELD		<u>51 516 064</u>	<u>153 287 755</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>97 989 115</u>	<u>196 853 835</u>

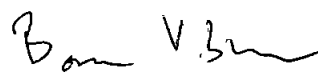
Oslo 31.12.2019 / 26.05.2020



Sigurd Borden Stray
styreformann



Jon Rasmus Aurdal
styremedlem



Børre Vegard Skjolden
styremedlem

KARIHAUGVEIEN 89 AS

side 3



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

Klassifisering og vurdering 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 etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Rehabiliteringskostnad

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.



KARIHAUGVEIEN 89 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

Note 1 - Varige driftsmidler

Kostpris og ordinære avskrivninger	Tomt	Bygning	Inventar	Sum
Kostpris 1.1	10 439 637	112 751 877	1 030 966	124 222 480
+ tilgang i året	0	0	56 039	56 039
- avgang i året	0	0	0	0
Kostpris 31.12	<u>10 439 637</u>	<u>112 751 877</u>	<u>1 087 005</u>	<u>124 278 519</u>
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	0	25 634 350	177 017	25 811 367
+ årets ordinære avskrivninger	0	1 970 981	143 842	2 114 823
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	0	0	0	0
Akk ordinære avskrivninger 31.12	<u>0</u>	<u>27 605 331</u>	<u>320 859</u>	<u>27 926 190</u>
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	<u>10 439 637</u>	<u>85 146 547</u>	<u>766 145</u>	<u>96 352 330</u>
% ordinære avskrivninger	4		0	

Note 2 - Revisjons- og styrehonorar

Lovpålagt revisjon, eks MVA	20 408
Kontroll av årsregnskap og ligningspapirer, eks MVA	<u>0</u>
	<u>20 408</u>
Honorar til styret	<u>0</u>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



KARIHAUGVEIEN 89 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

Note 3 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Utsatt skatt	2019	2018	Endring
Anleggsreserver	23 943 676	23 430 987	
Utestående fordringer	0	(99 928)	
Andre forskjeller	0	(5 696 624)	
Sum midlertidige forskjeller/ grunnlag utsatt skatt	<u>23 943 676</u>	<u>17 634 435</u>	6 309 241
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>5 267 609</u>	<u>3 879 575</u>	1 388 034
Skattesats	22 %		
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	<u>5 267 609</u>		
Effekt av endret skattesats	<u>0</u>		

Betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	10 244 571	8 088 647	
Permanente forskjeller	869	0	
Konsernbidrag	0	(3 201 518)	
Endring midlertidige forskjeller	(6 309 241)	(4 887 129)	
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	<u>3 936 199</u>	<u>0</u>	

Skattekostnad

Årets betalbare skatt	865 964	0	
Skatteeffekt av mottatt/avgitt konsernbidrag	0	736 349	
Endring utsatt skatt / (skattefordel)	1 388 034	990 772	
Endring utsatt skatt / (skattefordel) som følge av endret skattesats	0	(43 077)	
Skattekostnad	<u>2 253 998</u>	<u>1 684 044</u>	



KARIHAUGVEIEN 89 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	33 700	33	1 112 100

Eiendomsspar AS eier 100% av aksjene.

Morselskapet Eiendomsspar AS utarbeider konsernregnskap der Karihaugveien 89 AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres fra selskapets kontor i Olav Vs gate 6, Oslo.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	1 112 100	42 453 980	43 566 080
Avgitt tingstilleggsutbytte 30.06.19		-5 083 602	-5 083 602
Årets resultat		7 990 573	7 990 573
Egenkapital 31.12.	1 112 100	45 360 951	46 473 051

Note 6 - Pantstillelser

Eiendommen til en bokført verdi av kr 95.586.184 er pantsatt til fordel for morselskapet, Eiendomsspar AS.