



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 892 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONGSGT 52-58 AS  
Forretningsadresse: Kongsgata 52  
4005 STAVANGER

### 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: Eva Margrethe Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                 |      | 10 591 750        | 10 080 656        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>10 591 750</b> | <b>10 080 656</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 82 870            | 58 550            |
| Avskrivning av driftsmidler                   | 2    | 5 851 140         | 5 851 140         |
| Annen driftskostnad                           |      | 1 594 709         | 852 567           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>7 528 719</b>  | <b>6 762 258</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>3 063 030</b>  | <b>3 318 399</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                           |      | 3 864             | 4 135             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>3 864</b>      | <b>4 135</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | 380 000           | 444 783           |
| Annen rentekostnad                            |      | 4 127 952         | 2 700 023         |
| Annen finanskostnad                           |      | 2 000             | 71 224            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>4 509 952</b>  | <b>3 216 030</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-4 506 088</b> | <b>-3 211 895</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-1 443 058</b> | <b>106 504</b>    |
| Skattekostnad på resultat                     | 4    | -317 315          | 23 782            |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                            | 5    | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   |      | -1 125 743        | 82 722            |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | -1 125 743  | 82 722      |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    | 12 440 991         | 12 123 676         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>12 440 991</b>  | <b>12 123 676</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            |      | 134 755 338        | 140 206 402        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             |      | 831 531            | 1 231 607          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 2    | <b>135 586 869</b> | <b>141 438 009</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>148 027 860</b> | <b>153 561 685</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 253 938            | 283 082            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 432 558            | 524 743            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>686 497</b>     | <b>807 826</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 2 491 012          | 2 680 123          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>2 491 012</b>   | <b>2 680 123</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>3 177 508</b>   | <b>3 487 949</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   |      | 10 100 000         | 10 100 000         |
| Overkurs                                       |      | 58 892 572         | 58 892 572         |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022               | 2021               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>68 992 572</b>  | <b>68 992 572</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       |      | 44 081 006         | 42 955 263         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-44 081 006</b> | <b>-42 955 263</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 5    | <b>24 911 566</b>  | <b>26 037 309</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 4    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Konvertible lån                   | 6    |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 6    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2, 6 | 108 675 000        | 110 975 000        |
| Langsiktig konserngjeld           | 3, 6 | 16 000 000         | 19 000 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6    |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 470 417            | 313 142            |
| Betalbar skatt                    | 4    |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 4 102              |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3    | 1 144 284          | 724 183            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 618 802</b>   | <b>1 037 325</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>126 293 802</b> | <b>131 012 325</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488309

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 892 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONGSGT 52-58 AS  
Forretningsadresse: Kongsgata 52  
4005 STAVANGER

#### 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: Eva Margrethe Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

#### 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 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, 20.06.2023

---

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: 913 892 933  
KONGSGT 52-58 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                   |                   |
| Leieinntekter                                     |             | 10 591 750        | 10 080 656        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>10 591 750</b> | <b>10 080 656</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                      | 1           | 82 870            | 58 550            |
| Avskrivning av driftsmidler                       | 2           | 5 851 140         | 5 851 140         |
| Annen driftskostnad                               |             | 1 594 709         | 852 567           |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>7 528 719</b>  | <b>6 762 258</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>3 063 030</b>  | <b>3 318 399</b>  |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                   |                   |
| Annen finansinntekt                               |             | 3 864             | 4 135             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>3 864</b>      | <b>4 135</b>      |
| Rentekostnad til foretak<br>i samme konsern       | 3           | 380 000           | 444 783           |
| Annen rentekostnad                                |             | 4 127 952         | 2 700 023         |
| Annen finanskostnad                               |             | 2 000             | 71 224            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>4 509 952</b>  | <b>3 216 030</b>  |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>-4 506 088</b> | <b>-3 211 895</b> |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>-1 443 058</b> | <b>106 504</b>    |
| Skattekostnad på resultat                         | 4           | -317 315          | 23 782            |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                                | 5           | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                   |                   |
| Udekket tap                                       |             | -1 125 743        | 82 722            |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |



Organisasjonsnr: 913 892 933  
KONGSGT 52-58 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                                | 4    | 12 440 991         | 12 123 676         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>12 440 991</b>  | <b>12 123 676</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             |      | 134 755 338        | 140 206 402        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             |      | 831 531            | 1 231 607          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     | 2    | <b>135 586 869</b> | <b>141 438 009</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>148 027 860</b> | <b>153 561 685</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    |      | 253 938            | 283 082            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 432 558            | 524 743            |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>686 497</b>     | <b>807 826</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 2 491 012          | 2 680 123          |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>2 491 012</b>   | <b>2 680 123</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>3 177 508</b>   | <b>3 487 949</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                       |      | 10 100 000         | 10 100 000         |
| Overkurs   |      | 58 892 572         | 58 892 572         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |      | <b>68 992 572</b>  | <b>68 992 572</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                        |      |                    |                    |
| Udekket tap  |      | 44 081 006         | 42 955 263         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                    |      | <b>-44 081 006</b> | <b>-42 955 263</b> |



|                                   |          |                    |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>5</b> | <b>24 911 566</b>  | <b>26 037 309</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 4        |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Konvertible lån                   | 6        |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 6        |                    |                    |
| Gjeld til                         |          |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 2, 6     | 108 675 000        | 110 975 000        |
| Langsiktig konserngjeld           | 3, 6     | 16 000 000         | 19 000 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6        |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 470 417            | 313 142            |
| Betalbar skatt                    | 4        |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 4 102              |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3        | 1 144 284          | 724 183            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>1 618 802</b>   | <b>1 037 325</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>126 293 802</b> | <b>131 012 325</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |



Organisasjonsnr: 913 892 933  
KONGSGT 52-58 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 Kongsgt 52-58 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsgt 52-58 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 og daglig leder (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 regnskapestimatene 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 modifiserer 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, 23. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZM7H-ZH52C-OZ5LH-EAY2-VIMG2-H4UK0



# 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."

## Kjetil Andersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2398085

IP: 84.212.xxx.xxx

2023-05-23 17:33:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZM7H-ZHS2C-OZ5LH-EAY2-VIMG2-H4UK0

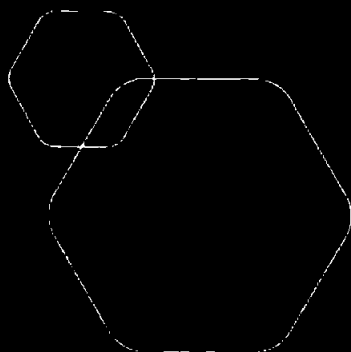
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

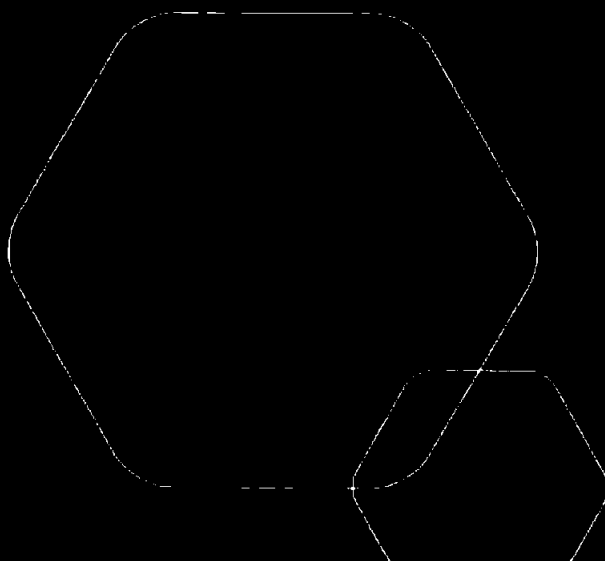
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



**Årsregnskap 2022**  
**Kongsgt 52-58 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 892 933

**KONGSGT 52-58 AS****RESULTATREGNSKAP**

|   | NOTE | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>    |      |                   |                   |
| Leieinntekter                               |      | 10 591 750        | 10 080 656        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>10 591 750</b> | <b>10 080 656</b> |
| Lønnskostnad                                | 1    | 82 870            | 58 550            |
| Avskrivning av driftsmidler                 | 2    | 5 851 140         | 5 851 140         |
| Annen driftskostnad                         |      | 1 594 709         | 852 567           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>7 528 719</b>  | <b>6 762 258</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>3 063 030</b>  | <b>3 318 399</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>    |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                         |      | 3 864             | 4 135             |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern    | 3    | 380 000           | 444 783           |
| Annen rentekostnad                          |      | 4 127 952         | 2 700 023         |
| Annen finanskostnad                         |      | 2 000             | 71 224            |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |      | <b>-4 506 088</b> | <b>-3 211 895</b> |
| Resultat før skattekostnad                  |      | -1 443 058        | 106 504           |
| Skattekostnad på resultat                   | 4    | -317 315          | 23 782            |
| <b>Resultat</b>                             |      | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                          | 5    | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |
| <b>OVERFØRINGER</b>                         |      |                   |                   |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap |      | 0                 | 82 722            |
| Overført til udekket tap                    |      | 1 125 743         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>-1 125 743</b> | <b>82 722</b>     |



**KONGSGT 52-58 AS**

**BALANSE**

| <b>EIENDELER</b>                    | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |             |                    |                    |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>       |             |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                 | 4           | 12 440 991         | 12 123 676         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |             | <b>12 440 991</b>  | <b>12 123 676</b>  |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom |             | 134 755 338        | 140 206 402        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  |             | 831 531            | 1 231 607          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      | 2           | <b>135 586 869</b> | <b>141 438 009</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b>148 027 860</b> | <b>153 561 685</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |             |                    |                    |
| Kundefordringer                     |             | 253 938            | 283 082            |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 432 558            | 524 743            |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b>686 497</b>     | <b>807 826</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |             | 2 491 012          | 2 680 123          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |             | <b>3 177 508</b>   | <b>3 487 949</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |

**KONGSGT 52-58 AS****BALANSE**

| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>         |             |                    |                    |
| Aksjekapital                        |             | 10 100 000         | 10 100 000         |
| Overkurs                            |             | 58 892 572         | 58 892 572         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>     |             | <b>68 992 572</b>  | <b>68 992 572</b>  |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>         |             |                    |                    |
| Udekket tap                         |             | -44 081 006        | -42 955 263        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |             | <b>-44 081 006</b> | <b>-42 955 263</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>5</b>    | <b>24 911 566</b>  | <b>26 037 309</b>  |
| <b>GJELD</b>                        |             |                    |                    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>       |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 2, 6        | 108 675 000        | 110 975 000        |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 3, 6        | 16 000 000         | 19 000 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>   |             | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>             |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                     |             | 470 417            | 313 142            |
| Skyldig offentlige avgifter         |             | 4 102              | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld              | 3           | 1 144 284          | 724 183            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |             | <b>1 618 802</b>   | <b>1 037 325</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                    |             | <b>126 293 802</b> | <b>131 012 325</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>     |             | <b>151 205 368</b> | <b>157 049 634</b> |

Oslo, 22. mai 2023  
Styret i Kongsgt 52-58 AS

Petter Jansen  
styreleder

Jan Age Fjell  
styremedlem

Eva Margrethe Salvesen  
styremedlem

Anders Gabriel Birkeland  
styremedlem

Aili Elisabeth Klami  
daglig leder



**KONGSGT 52-58 AS**

**913 892 933**

## **Regnskapsprinsipper**

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

### **DRIFTSINNETEKTER**

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

### **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.

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

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.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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.

### **Note 1 Lønnskostnader**

Kongsgt 52-58 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er null årsverk i selskapet.

Lønnskostnad består av andel styrehonorar viderefakturert fra innberettende selskap i konsernet.



**KONGSGT 52-58 AS** **913 892 933**

**Note 2 Anleggsmidler**

|   | <b>Bygg</b>        | <b>Tomt</b>      | <b>Teknisk<br/>installasjon</b> | <b>Inventar mv</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|--------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost<br>01.01.2022          | 116 642 492        | 6 495 808        | 30 984 021                      | 2 190 254          | 156 312 575        |
| <b>Anskaffelseskost<br/>31.12.2022</b>  | <b>116 642 492</b> | <b>6 495 808</b> | <b>30 984 021</b>               | <b>2 190 254</b>   | <b>156 312 575</b> |
| Akkumulerte<br>avskrivninger            | 9 084 800          | 0                | 10 282 183                      | 1 358 723          | 20 725 706         |
| <b>Bokført verdi pr.<br/>31.12.2022</b> | <b>107 557 692</b> | <b>6 495 808</b> | <b>20 701 838</b>               | <b>831 531</b>     | <b>135 586 869</b> |
| Årets avskrivninger                     | 2 357 843          | 0                | 3 093 221                       | 400 076            | 5 851 140          |
| Avskrivningssats                        | 2 %                | 0                |                                 | 10 %               |                    |

**Pant i eiendom:**

Selskapets bankforbindelse har tatt pant i eiendommen i forbindelse med et lån. Pantekravets størrelse er på kr 150 000 000. Se note 5.

**Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern**

|                                 | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gjeld</b>                    |                   |                   |
| Lån fra foretak i samme konsern | 16 000 000        | 19 000 000        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern  | 0                 | 99 783            |
| <b>Sum</b>                      | <b>16 000 000</b> | <b>19 099 783</b> |

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende, men gjøres når overskuddslikviditet foreligger.

Kongsgt 52-58 AS er eiet i konsern. Konsernregnskapet utarbeides av Industri Energi.



### KONGSGT 52-58 AS

913 892 933

#### Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2022            | 2021          |
|--|-----------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |               |
| Betalbar skatt                           | 0               | 0             |
| Endring i utsatt skattefordel            | -317 315        | 23 782        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-317 315</b> | <b>23 782</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |               |
| Resultat før skatt                       | -1 443 058      | 106 504       |
| Permanente forskjeller                   | 719             | 1 594         |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 552 388         | 96 938        |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | 0               | -205 036      |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-889 952</b> | <b>0</b>      |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |               |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0               | 0             |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

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

|   | 2022               | 2021               | Endring          |
|---|--------------------|--------------------|------------------|
| Varige driftsmidler                     | -2 545 234         | -1 902 113         | 643 121          |
| Gevinst – og tapskonto                  | -646 124           | -807 655           | -161 531         |
| Andre forskjeller                       | 234 670            | 305 468            | 70 798           |
| <b>Sum</b>                              | <b>-2 956 688</b>  | <b>-2 404 300</b>  | <b>552 388</b>   |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -53 593 270        | -52 703 319        | 889 952          |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-56 549 958</b> | <b>-55 107 619</b> | <b>1 442 339</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-12 440 991</b> | <b>-12 123 676</b> | <b>317 315</b>   |

#### Note 5 Egenkapital

|                      | Aksjekapital      | Overkurs          | Udekket tap        | Sum egenkapital   |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 10 100 000        | 58 892 572        | -42 955 263        | 26 037 309        |
| Årets resultat       |                   |                   | -1 125 743         | -1 125 743        |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>10 100 000</b> | <b>58 892 572</b> | <b>-44 081 006</b> | <b>24 911 566</b> |



**KONGSGT 52-58 AS** **913 892 933**

**Note 6 Langsiktig gjeld**

**Gjeld klassifisert som langsiktig**

|                                | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 108 675 000        | 110 975 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 16 000 000         | 19 000 000         |
| <b>Sum</b>                     | <b>124 675 000</b> | <b>129 975 000</b> |

Selskapets langsiktige pantelån forfaller i sin helhet før 5 år etter balansedagen, i januar 2025. Det planlegges da refinansiert.

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i selskapets faste eiendom på kr 150 000 000. Bokført verdi av eiendommen og tilhørende tomt er 134 755 338

Se note 3 for informasjon om det konserninterne lånet.