



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 833 468
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARENSLYST ALLÉ 9-11 AS
Forretningsadresse: c/o Fram Realinvest AS
Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torstein Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		61 427 676	
Sum inntekter		61 427 676	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	4 813 764	
Andre driftskostnader		13 919 004	
Sum kostnader		18 732 768	
Driftsresultat		42 694 908	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 176 601	
Sum finansinntekter		3 176 601	
Annen rentekostnad		10 758 182	
Andre finanskostnader		101 597	
Sum finanskostnader		10 859 779	
Netto finans		-7 683 178	
Ordinært resultat før skattekostnad		35 011 729	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-4 782 917	
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 794 646	0
Årsresultat		39 794 646	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		39 794 646	
Totalresultat		39 794 646	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		39 794 646	
Sum overføringer og disponeringer		39 794 646	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	3	132 286 011	
Tomt	3	9 238 177	
Kunst		289 390	
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	20 431 487	
Sum varige driftsmidler		162 245 065	
Sum anleggsmidler		162 245 065	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 115 598	
Andre kortsiktige fordringer		2 629 700	
Konsernfordringer	2	247 569 130	
Sum fordringer		268 314 427	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	1 088 523	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 523	
Sum omløpsmidler		269 402 950	0
SUM EIENDELER		431 648 016	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 200)	6	60 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		15 756 459	
Sum innskutt egenkapital		15 816 459	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 794 646	
Sum opptjent egenkapital		39 794 646	
Sum egenkapital		55 611 105	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 747 994	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 747 994	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	340 758 860	
Sum annen langsiktig gjeld		340 758 860	
Sum langsiktig gjeld		348 506 854	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960 882	
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		1 550 206	
Annen kortsiktig gjeld	2	17 018 968	
Sum kortsiktig gjeld		27 530 056	
Sum gjeld		376 036 910	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 648 016	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 663354

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 833 468
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARENSLYST ALLÉ 9-11 AS
Forretningsadresse: c/o Fram Realinvest AS
Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torstein Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 927 833 468
KARENSLYST ALLÉ 9-11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		61 427 676	
Sum inntekter		61 427 676	
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	4 813 764	
Andre driftskostnader		13 919 004	
Sum kostnader		18 732 768	
Driftsresultat		42 694 908	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 176 601	
Sum finansinntekter		3 176 601	
Annen rentekostnad		10 758 182	
Andre finanskostnader		101 597	
Sum finanskostnader		10 859 779	
Netto finans		-7 683 178	
Ordinært resultat før skattekostnad		35 011 729	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-4 782 917	
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 794 646	0
Årsresultat		39 794 646	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		39 794 646	
Totalresultat		39 794 646	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		39 794 646	
Sum overføringer og disponeringer		39 794 646	



Organisasjonsnr: 927 833 468
KARENSLYST ALLÉ 9-11 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Eiendom	3	132 286 011	
Tomt	3	9 238 177	
Kunst		289 390	
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	20 431 487	
Sum varige driftsmidler		162 245 065	

Sum anleggsmidler		162 245 065	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		18 115 598	
Andre kortsiktige fordringer		2 629 700	
Konsernfordringer	2	247 569 130	
Sum fordringer		268 314 427	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	7	1 088 523	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 523	

Sum omløpsmidler		269 402 950	0
-------------------------	--	--------------------	----------

SUM EIENDELER		431 648 016	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 200)	6	60 000	
Overkurs		15 756 459	
Sum innskutt egenkapital		15 816 459	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		39 794 646	
Sum opptjent egenkapital		39 794 646	

Sum egenkapital		55 611 105	0
------------------------	--	-------------------	----------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 747 994	
Sum avsetninger for forpliktelses		7 747 994	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	340 758 860	
Sum annen langsiktig gjeld		340 758 860	
Sum langsiktig gjeld		348 506 854	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960 882	
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		1 550 206	
Annen kortsiktig gjeld	2	17 018 968	
Sum kortsiktig gjeld		27 530 056	
Sum gjeld		376 036 910	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 648 016	0



Organisasjonsnr: 927 833 468
KARENSLYST ALLÉ 9-11 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

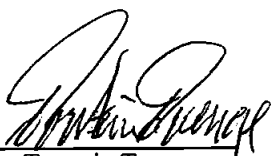
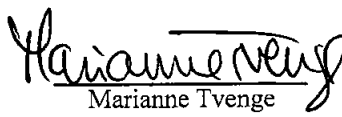
**KARENSLYST ALLE 9-11 AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (300 aksjer à kr 200)	6	60 000
Overkurs		15 756 459
Sum innskutt egenkapital		15 816 459
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		39 794 646
Sum opptjent egenkapital		39 794 646
Sum egenkapital		55 611 105
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	5	7 747 994
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	340 758 860
Sum langsiktig gjeld		340 758 860
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		8 960 882
Skyldige offentlige avgifter		1 550 206
Annen kortsiktig gjeld	2	17 018 968
Sum kortsiktig gjeld		27 530 056
Sum gjeld		376 036 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 648 016

Oslo, 27.06.2022

Styret i KARENSLYST ALLE 9-11 AS


Torstein Tvenge
Styrets leder
Marianne Tvenge
Styremedlem
Magnus Tvenge
Styremedlem



KARENSLYST ALLE 9-11 AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	Note	2021
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Eiendom	3	132 286 011
Tomt	3	9 238 177
Kunst		289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	20 431 487
Sum anleggsmidler		<u>162 245 065</u>
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer		18 115 598
Andre kortsiktige fordringer		2 629 700
Fordring konsern	2	247 569 130
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd	7	1 088 523
Sum omløpsmidler		<u>269 402 950</u>
SUM EIENDELER		<u>431 648 016</u>

KARENSLYST ALLE 9-11 AS organisasjonsnummer 927 833 468



KARENSLYST ALLE 9-11 AS

Resultatregnskap pr. 31. desember

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021
Andre driftsinntekter		61 427 676
Sum driftsinntekter		61 427 676
Ordinære avskrivninger	3	4 813 764
Andre driftskostnader		13 919 004
Sum driftskostnader		18 732 768
Driftsresultat		42 694 908
Finansinntekter og -kostnader		
Renteinntekter		3 176 601
Rentekostnader		-10 758 182
Andre finanskostnader		-101 597
Resultat av finansposter		-7 683 178
Ordinært resultat før skattekostnad		35 011 729
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-4 782 917
Årets resultat		39 794 646
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		39 794 646
Sum overføringer		39 794 646

KARENSLYST ALLE 9-11 AS organisasjonsnummer 927 833 468



KARENSLYST ALLE 9-11 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekt inntektsføres over leieperioden.

NOTE 2 - MELLOMVÆRENDE I KONSERN

2021

Fordring på selskap i konsern 247 569 130

Mellomværende er kortsiktig og skal gjøres opp etter nærmere avtale mellom partene. Det er beregnet rente med 1,43 %.

NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Innredning/ inventar	Sum
Anskaffelseskost 1/1 ved fisjon	190 819 780	6 543 176	25 325 035	222 687 991
Kjøp i året		95 072	8 356 437	8 451 509
Salg i året		0	0	0
Akk. avskrivninger	-58 533 769	-2 562 551	-17 325 683	-78 422 002
Bokført verdi 31/12	<u>132 286 011</u>	<u>4 075 697</u>	<u>16 355 790</u>	<u>152 717 498</u>
Årets avskrivning	2 163 535	657 880	2 198 777	4 813 764
Avskrivning %	1% - 2%	1% - 2%	0% - 10%	
Ikke avskrivbar tomt		<u>9 238 177</u>		



KARENSLYST ALLE 9-11 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 4 - ANSATTE, LØNN OG GODTGJØRELSE

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

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 50.100. I tillegg kommer bistand med kr 67.700

Beløpene er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

NOTE 5 - SKATT

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt

(skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære

poster i henhold til skattegrunnlaget.

2021

Årets skatter:

Betalbar skatt	i)	0
Endring utsatt skatt		-4 782 917
Årets skattekostnad		<u>-4 782 917</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Regnskapsmessig resultat før skatt	35 011 729
Permanente forskjeller	206 427
Endring midlertidige forskjeller	-56 993 177
Underskudd til fremføring	0
Skattepliktig inntekt	<u>-21 775 021</u>
Betalbar skatt, 22% herav	1) <u>0</u>

31.12.2021

01.01.2021

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel

Anleggsmidler	57 393 176	56 958 685
Omløpsmidler	-400 000	0
Forskjell fordringsmodellen	0	-56 958 685
Underskudd til fremføring	-21 775 021	0
Grunnlag utsatt skatt/ - utsatt skattefordel	<u>35 218 155</u>	<u>0</u>
Utsatt skatt/ - utsatt skattefordel 22%	7 747 994	0



KARENSLYST ALLE 9-11 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital ved stiftelse	30 000			30 000
Gjeldskonvertering	30 000	15 756 459		15 786 459
Årets resultat			39 794 646	39 794 646
Egenkapital 31.12 2021	<u>60 000</u>	<u>15 756 459</u>	<u>39 794 646</u>	<u>55 611 105</u>

Selskapet ble stiftet 7. september 2021

Selskapet aksjekapital, kr. 60.000 er fordelt på 300 aksjer à kr 200.
Det er kun en aksjeklasse og aksjene har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Aksjene eies 100% av Fram Realinvest AS, som kontrolleres av styrets leder.

Selskapet ble utfisjonert fra Fram Realinvest AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01 2021.

NOTE 7 - KONSERNKONTOORDNING

Selskapet er en del av Fram Realinvest AS' konsernkontoordning, hvor selskapets likvider eller trekk på konsernkontoordningen er presentert på regnskapslinjen for likvide midler eller gjeld til kredittinstitusjon.

NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER/PANT

Som sikkerhet for selskapets langsiktige gjeld, kr 341 mill, er stilt pant i selskapets eiendom. Bokført verdi eiendom inkl tomt, kr 162 mill.
Gjeld som forfaller etter 5 år: kr 82 mill.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karenslyst Allé 9-11 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karenslyst Allé 9-11 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk 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.



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

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: N3GG1-LE7T3-XYGQX-2DXZJ-TMYCF-82BRU



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."

Alexander Bronken

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-29 10:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N3GG1-LE7T3-XYGQX-2DXZJ-TMYCF-82BRU

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/validate>