



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 203 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 14 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: Tor Arne Utgård
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, 31.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		40 792 805	40 959 207
Sum inntekter		40 792 805	40 959 207
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 363 048	10 362 829
Annen driftskostnad	2	5 401 427	3 580 513
Sum kostnader		15 764 475	13 943 341
Driftsresultat		25 028 330	27 015 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	105 096	
Annen renteinntekt		254 598	10 120
Annen finansinntekt		119 085	
Sum finansinntekter		478 779	10 120
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	20 989 480	12 479 566
Sum finanskostnader		20 989 480	12 479 566
Netto finans		-20 510 701	-12 469 446
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	993 879	3 200 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 523 750	11 346 206
Årsresultat	5	3 523 750	11 346 206
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 523 750	11 346 206
Totalresultat		3 523 750	11 346 206
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 523 750	11 346 206
Sum overføringer og disponeringer		3 523 750	11 346 206



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	16 738 913	17 732 792
Sum immaterielle eiendeler		16 738 913	17 732 792
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	671 922 991	680 277 492
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 423 765	2 135 181
Sum varige driftsmidler	1	673 346 757	682 412 673
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	8 105 096	
Sum finansielle anleggsmidler		8 105 096	
Sum anleggsmidler		698 190 766	700 145 465
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		249	
Andre kortsiktige fordringer		670 590	488 866
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		670 839	488 866
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 346 238	7 579 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 346 238	7 579 629
Sum omløpsmidler		15 017 077	8 068 495
SUM EIENDELER		713 207 842	708 213 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	350 100 000	350 100 000
Sum innskutt egenkapital		350 100 000	350 100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		36 216 727	39 740 477
Sum opptjent egenkapital		-36 216 727	-39 740 477
Sum egenkapital	5	313 883 273	310 359 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	396 553 957	396 604 915
Sum annen langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
Sum langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		644 495	718 178
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		2 126 118	531 344
Sum kortsiktig gjeld		2 770 613	1 249 522
Sum gjeld		399 324 569	397 854 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 207 842	708 213 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453861

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 203 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 14 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: Tor Arne Utgård
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, 10.06.2023

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: 995 203 685
KARL JOHANS GATE 14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		40 792 805	40 959 207
Sum inntekter		40 792 805	40 959 207
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	10 363 048	10 362 829
Annen driftskostnad			
	2	5 401 427	3 580 513
Sum kostnader		15 764 475	13 943 341
Driftsresultat		25 028 330	27 015 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	3	105 096	
Annen renteinntekt			
		254 598	10 120
Annen finansinntekt			
		119 085	
Sum finansinntekter		478 779	10 120
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	20 989 480	12 479 566
Sum finanskostnader		20 989 480	12 479 566
Netto finans		-20 510 701	-12 469 446
Ordinært resultat før skattekostnad			
		4 517 629	14 546 420
Skattekostnad på resultat			
	4	993 879	3 200 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 523 750	11 346 206
Årsresultat	5	3 523 750	11 346 206
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 523 750	11 346 206
Totalresultat		3 523 750	11 346 206
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			
		3 523 750	11 346 206
Sum overføringer og disponeringer		3 523 750	11 346 206



Organisasjonsnr: 995 203 685
KARL JOHANS GATE 14 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	16 738 913	17 732 792
Sum immaterielle eiendeler		16 738 913	17 732 792

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	671 922 991	680 277 492
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 423 765	2 135 181
Sum varige driftsmidler	1	673 346 757	682 412 673

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3	8 105 096	
Sum finansielle anleggsmidler		8 105 096	

Sum anleggsmidler		698 190 766	700 145 465
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		249	
Andre kortsiktige fordringer		670 590	488 866
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		670 839	488 866

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 346 238	7 579 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 346 238	7 579 629

Sum omløpsmidler		15 017 077	8 068 495
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		713 207 842	708 213 960
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6	350 100 000	350 100 000
Sum innskutt egenkapital		350 100 000	350 100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		36 216 727	39 740 477
Sum opptjent egenkapital		-36 216 727	-39 740 477
Sum egenkapital	5	313 883 273	310 359 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	396 553 957	396 604 915
Sum annen langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
Sum langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		644 495	718 178
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		2 126 118	531 344
Sum kortsiktig gjeld		2 770 613	1 249 522
Sum gjeld		399 324 569	397 854 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 207 842	708 213 960



Organisasjonsnr: 995 203 685
KARL JOHANS GATE 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Karl Johans Gate 14 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 203 685



RESULTATREGNSKAP

KARL JOHANS GATE 14 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		40 792 805	40 959 207
Sum driftsinntekter		40 792 805	40 959 207
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 363 048	10 362 829
Annen driftskostnad	2	5 401 427	3 580 513
Sum driftskostnader		15 764 475	13 943 341
Driftsresultat		25 028 330	27 015 865
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	105 096	0
Annen renteinntekt		254 598	10 120
Annen finansinntekt		119 085	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	20 989 480	12 479 566
Resultat av finansposter		-20 510 701	-12 469 446
Resultat før skattekostnad		4 517 629	14 546 420
Skattekostnad på resultat	4	993 879	3 200 214
Resultat		3 523 750	11 346 206
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	3 523 750	11 346 206
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 523 750	11 346 206
Sum overføringer		3 523 750	11 346 206



BALANSE

KARL JOHANS GATE 14 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	16 738 913	17 732 792
Sum immaterielle eiendeler		16 738 913	17 732 792
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	671 922 991	680 277 492
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 423 765	2 135 181
Sum varige driftsmidler	1	673 346 757	682 412 673
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3	8 105 096	0
Sum finansielle anleggsmidler		8 105 096	0
Sum anleggsmidler		698 190 766	700 145 465
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		249	0
Andre kortsiktige fordringer		670 590	488 866
Sum fordringer		670 839	488 866
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 346 238	7 579 629
Sum omløpsmidler		15 017 077	8 068 495
Sum eiendeler		713 207 842	708 213 960



BALANSE

KARL JOHANS GATE 14 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	350 100 000	350 100 000
Sum innskutt egenkapital		350 100 000	350 100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-36 216 727	-39 740 477
Sum opptjent egenkapital		-36 216 727	-39 740 477
Sum egenkapital	5	313 883 273	310 359 523
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	396 553 957	396 604 915
Sum annen langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		644 495	718 178
Annen kortsiktig gjeld		2 126 118	531 344
Sum kortsiktig gjeld		2 770 613	1 249 522
Sum gjeld		399 324 569	397 854 437
Sum egenkapital og gjeld		713 207 842	708 213 960

Oslo, 12.05.2023

Styret i Karl Johans Gate 14 AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Mads Mortensen
styremedlem

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem



Karl Johans Gate 14 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Fordringer

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og ihht. opptjeningsprinsippet.

Note 1 Anleggsnote

	Bygg/ Fast teknisk installasjon Bygg	Byggmessig Inventar	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	623 712 731	34 145 050	3 557 078	187 775	661 602 634
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	1 297 132	1 297 132
Anskaffelseskost 31.12.2022.	623 712 731	34 145 050	3 557 078	1 484 907	662 899 766
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	49 982 146	11 437 550	2 133 313		63 553 009



Karl Johans Gate 14 AS

Bokført verdi per 31.12.2022	573 730 585	22 707 499	1 423 765	1 484 907	599 346 757
Årets avskrivninger	6 237 127	3 414 505	711 416	0	10 363 048
Avskrivningssatser	1 %	10 %	20 %	Avskrives ikke	

Selskapet har i tillegg bokført tomt med kr. 74 000 000. Tomt avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 74 001.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	8 105 096	
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS - konsernbidrag	0	
Sum	8 105 096	0
Gjeld konsern		
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	396 553 957	0
Karl Johans Gate 14 Holding AS		396 604 915
Sum	396 553 957	396 604 915

Morselskapet per 31.12.2022, Karl Johans Gate 14 Holding AS, har fusjonert med Malling & Co Eiendomsfond Holding AS som overtok konsernlånet.

Allt mellomværende renteberegnes med 3mnd nibor + 3 % margin.



Karl Johans Gate 14 AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	993 879	3 200 214
Skattekostnad ordinært resultat	993 879	3 200 214
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 517 629	14 546 420
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-11 552 509	-13 401 144
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 145 275
Skattepliktig inntekt	-7 034 880	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	121 322 988	109 770 479	-11 552 509
Sum	121 322 988	109 770 479	-11 552 509
Akkumulert fremførbart underskudd	-183 926 064	-176 891 185	7 034 880
Avskåret rentefradrag	-13 482 894	-13 482 894	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-76 085 970	-80 603 600	-4 517 629
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 738 913	-17 732 792	-993 878

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	350 100 000	-39 740 477	310 359 523
Pr 01.01.2022	350 100 000	-39 740 477	310 359 523
Årets resultat		3 523 750	3 523 750
Pr 31.12.2022	350 100 000	-36 216 727	313 883 273

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Karl Johans Gate 14 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 501 000	100,0	350 100 000
Sum	3 501 000		350 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	3 501 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.



Karl Johans Gate 14 AS

Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0152 Oslo, hvor en kan få utelvert konsernregnskap der selskapet inngår.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KARL JOHANS GATE 14 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARL JOHANS GATE 14 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 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

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18Z8B-XJDF6-OZUIH-4FE5L-GQQA2-0W8PS



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."

Øyvind Hjemgård

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 15:14:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18Z8B-XJDF6-OZUIH-4FE5L-GQQA2-0W8PS

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>

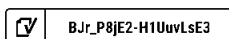


Årsregnskap 2022

Karl Johans Gate 14 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 203 685



BJr_P8jE2-H1UuvLsE3



RESULTATREGNSKAP

KARL JOHANS GATE 14 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		40 792 805	40 959 207
Sum driftsinntekter		40 792 805	40 959 207
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 363 048	10 362 829
Annen driftskostnad	2	5 401 427	3 580 513
Sum driftskostnader		15 764 475	13 943 341
Driftsresultat		25 028 330	27 015 865
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	105 096	0
Annen renteinntekt		254 598	10 120
Annen finansinntekt		119 085	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	20 989 480	12 479 566
Resultat av finansposter		-20 510 701	-12 469 446
Resultat før skattekostnad		4 517 629	14 546 420
Skattekostnad på resultat	4	993 879	3 200 214
Resultat		3 523 750	11 346 206
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	3 523 750	11 346 206
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 523 750	11 346 206
Sum overføringer		3 523 750	11 346 206



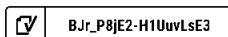
BALANSE

KARL JOHANS GATE 14 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	16 738 913	17 732 792
Sum immaterielle eiendeler		16 738 913	17 732 792
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	671 922 991	680 277 492
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 423 765	2 135 181
Sum varige driftsmidler	1	673 346 757	682 412 673
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	3	8 105 096	0
Sum finansielle anleggsmidler		8 105 096	0
Sum anleggsmidler		698 190 766	700 145 465
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		249	0
Andre kortsiktige fordringer		670 590	488 866
Sum fordringer		670 839	488 866
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 346 238	7 579 629
Sum omløpsmidler		15 017 077	8 068 495
Sum eiendeler		713 207 842	708 213 960

KARL JOHANS GATE 14 AS

SIDE 3





BALANSE

KARL JOHANS GATE 14 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	350 100 000	350 100 000
Sum innskutt egenkapital		350 100 000	350 100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-36 216 727	-39 740 477
Sum opptjent egenkapital		-36 216 727	-39 740 477
Sum egenkapital	5	313 883 273	310 359 523
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	396 553 957	396 604 915
Sum annen langsiktig gjeld		396 553 957	396 604 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		644 495	718 178
Annen kortsiktig gjeld		2 126 118	531 344
Sum kortsiktig gjeld		2 770 613	1 249 522
Sum gjeld		399 324 569	397 854 437
Sum egenkapital og gjeld		713 207 842	708 213 960

Oslo, 12.05.2023

Styret i Karl Johans Gate 14 AS


Tor Arne Utgård
styreleder

Mads Mortensen
styremedlem

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

KARL JOHANS GATE 14 AS

SIDE 4

 BJR_P8JE2-H1UuvLsE3



Karl Johans Gate 14 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Fordringer


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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og ihht. opptjeningsprinsippet.

Note 1 Anleggsnote

	Bygg/ Fast teknisk installasjon Bygg	Byggmessig Inventar	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	623 712 731	34 145 050	3 557 078	187 775	661 602 634
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	1 297 132	1 297 132
Anskaffelseskost 31.12.2022.	623 712 731	34 145 050	3 557 078	1 484 907	662 899 766
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	49 982 146	11 437 550	2 133 313		63 553 009

 BJr_P8jE2-H1UuvLsE3



Karl Johans Gate 14 AS

Bokført verdi per 31.12.2022	573 730 585	22 707 499	1 423 765	1 484 907	599 346 757
Årets avskrivninger	6 237 127	3 414 505	711 416	0	10 363 048
Avskrivningssatser	1 %	10 %	20 %	Avskrives ikke	

Selskapet har i tillegg bokført tomt med kr. 74 000 000. Tomt avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 74 001.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	8 105 096	
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS - konsernbidrag	0	
Sum	8 105 096	0
Gjeld konsern		
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	396 553 957	0
Karl Johans Gate 14 Holding AS		396 604 915
Sum	396 553 957	396 604 915

Morselskapet per 31.12.2022, Karl Johans Gate 14 Holding AS, har fusjonert med Malling & Co Eiendomsfond Holding AS som overtok konsernlånet.

Allt mellomværende renteberegnes med 3mnd nibor + 3 % margin.



Karl Johans Gate 14 AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	993 879	3 200 214
Skattekostnad ordinært resultat	993 879	3 200 214
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 517 629	14 546 420
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-11 552 509	-13 401 144
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 145 275
Skattepliktig inntekt	-7 034 880	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	121 322 988	109 770 479	-11 552 509
Sum	121 322 988	109 770 479	-11 552 509
Akkumulert fremførbart underskudd	-183 926 064	-176 891 185	7 034 880
Avskåret rentefradrag	-13 482 894	-13 482 894	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-76 085 970	-80 603 600	-4 517 629
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 738 913	-17 732 792	-993 878

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	350 100 000	-39 740 477	310 359 523
Pr 01.01.2022	350 100 000	-39 740 477	310 359 523
Årets resultat		3 523 750	3 523 750
Pr 31.12.2022	350 100 000	-36 216 727	313 883 273

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Karl Johans Gate 14 AS pr. 31.12 består av:


	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 501 000	100,0	350 100 000
Sum	3 501 000		350 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	3 501 000	100,0

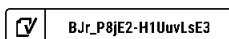
Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

 Bjr_P8JE2-H1UuvLsE3



Karl Johans Gate 14 AS

Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0152 Oslo, hvor en kan få utelvert konsernregnskap der selskapet inngår.



BJr_P8jE2-H1UuvLsE3



COMPLETED BY ALL:
12.05.2023 08:31

SENT BY OWNER:
Karoline Kvinge Toften · 12.05.2023 08:06

DOCUMENT ID:
H1UuvLsE3

ENVELOPE ID:
BJr_P8jE2-H1UuvLsE3

Document history

DOCUMENT NAME:
2022_Årsregnskap_Karl Johans Gate 14 AS.pdf
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
2022_Årsregnskap_Karl Johans Gate 14 AS.pdf-pAdES-H1gKPIiNn.pdf
2022_Årsregnskap_Karl Johans Gate 14 AS.pdf-pAdES-B1pKPIiN3.pdf
2022_Årsregnskap_Karl Johans Gate 14 AS.pdf-pAdES-SJUFDLiE2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Tor Arne Utgård tor-ame.utgard@mallings.no	Signed Authenticated	12.05.2023 08:18 12.05.2023 08:18	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/05/22) IP: 217.173.250.3
Didrik Christian Brager Carlsen didrik.carlsen@mallings.no	Signed Authenticated	12.05.2023 08:23 12.05.2023 08:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 76/01/05) IP: 217.173.250.3
Mads Mortensen mads.mortensen@mallings.no	Signed Authenticated	12.05.2023 08:31 12.05.2023 08:30	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12) IP: 217.173.250.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed