



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 203 677  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS  
Kinoveien 3  
1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Rikke Fjellhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		114 998	116 500
Sum kostnader		114 998	116 500
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 998</b>	<b>-116 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 446 375	1 274 444
Annen renteinntekt		18 491	7 017
Sum finansinntekter		1 464 866	1 281 461
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 306 567	1 206 089
Annen finanskostnad		5 658	5 896
Sum finanskostnader		1 312 225	1 211 985
<b>Netto finans</b>		<b>152 641</b>	<b>69 476</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>37 643</b>	<b>-47 024</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	9 422	-10 144
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 221</b>	<b>-36 880</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 221</b>	<b>-36 880</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 221	-36 881
Sum overføringer og disponeringer	3	28 221	-36 881



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	16 821	26 243
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 821</b>	<b>26 243</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	574 173 489	574 173 489
Lån til foretak i samme konsern	6	100 936 027	19 211 644
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>675 109 516</b>	<b>593 385 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>675 126 337</b>	<b>593 411 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 682 269	211 346
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 682 269</b>	<b>211 346</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 682 269</b>	<b>211 346</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>676 808 606</b>	<b>593 622 722</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		451 000 000	451 000 000
Overkurs		1 220	1 220
Annen innskutt egenkapital		87 902 934	87 902 934
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 904 154</b>	<b>538 904 154</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 083 875	39 055 654
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 083 875</b>	<b>39 055 654</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>577 988 029</b>	<b>577 959 808</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	98 820 576	15 662 914
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 820 576</b>	<b>15 662 914</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 820 576</b>	<b>15 662 914</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 820 576</b>	<b>15 662 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>676 808 605</b>	<b>593 622 722</b>



---

## Resultatregnskap

---

### Karl Johans gate Holding AS

	Note	2018	2017
Annen driftskostnad		114 998	116 500
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>114 998</b>	<b>116 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-114 998</b>	<b>-116 500</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 446 375	1 274 444
Annen renteinntekt		18 491	7 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 464 866</b>	<b>1 281 461</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 306 567	1 206 089
Annen finanskostnad		5 658	5 897
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 312 225</b>	<b>1 211 986</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>152 642</b>	<b>69 475</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>37 643</b>	<b>-47 025</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	9 422	-10 144
<b>Ordinært resultat</b>		<b>28 221</b>	<b>-36 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 221</b>	<b>-36 881</b>
Overført annen egenkapital		28 221	-36 881
<b>Sum disponert</b>	3	<b>28 221</b>	<b>-36 881</b>



---

**Balanse**

---

**Karl Johans gate Holding AS**

	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	16 821	26 243
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 821</b>	<b>26 243</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	574 173 489	574 173 489
Lån til foretak i samme konsern	6	100 936 027	19 211 644
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>675 109 516</b>	<b>593 385 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>675 126 337</b>	<b>593 411 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 682 269	211 346
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 682 269</b>	<b>211 346</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>676 808 606</b>	<b>593 622 722</b>



---


**Balanse**


---

**Karl Johans gate Holding AS**

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		451 000 000	451 000 000
Overkurs		1 220	1 220
Annen innskutt egenkapital		87 902 934	87 902 934
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>538 904 154</b>	<b>538 904 154</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 083 875	39 055 654
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 083 875</b>	<b>39 055 654</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>577 988 029</b>	<b>577 959 808</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	98 820 576	15 662 914
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 820 576</b>	<b>15 662 914</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 820 576</b>	<b>15 662 914</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>676 808 606</b>	<b>593 622 722</b>

Sandvika, 21.05.2019  
Styret for Karl Johans gate Holding AS

  
Arne Vannebo  
Styrets leder

  
Geir Håvard Vannebo  
Styremedlem

  
Joachim Berentz Flaten  
Styremedlem



Karl Johans gate Holding AS

Org.nr. 995 203 677

Noter til regnskapet for perioden 1.1. - 31.12. 2018

Side 1

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% (23% i 2017) 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er 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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varereksløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt 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 2 - Investering i datterselskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.18	Resultat 2018	Verdi i balansen
Karl Johans gate 14 AS	30.04.2010	100%	278 315 778	-118 695 198	404 437 777
Kirkegata 23-25 AS	30.04.2010	100%	175 674 519	9 417 335	169 735 712
Sum			453 990 297	-109 277 863	574 173 489

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for konsernet Karl Johans gate Holding AS etter reglene for små foretak.

Karl Johans gate Holding AS med datterselskap medtas i konsernregnskapet til AVA Eiendom AS, org.nr. 993893404. AVA Eiendom AS har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.



Karl Johans gate Holding AS  
Noter til regnskapet for perioden 1.1. - 31.12. 2018

Org.nr. 995 203 677

Side 2

## Note 3 - Aksjekapital/ Egenkapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2018	451 000	kr 1 000,00	451 000 000

Pr. 31/12-18 eies selskapet av:

Navn	Antall aksjer	I prosent	Eiere/medeiere i selskapene
AVA Eiendom AS	451.000 aksjer	100%	Styreleder, Arne Vannebo Styremedlemmer, Geirr H.Vannebo og Joachim B. Flaten (eiere via AVA EiendomsPartner AS)

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Det har ikke vært ansatte i firmaet i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar i regnskapsåret.

Honorar til revisor er på totalt kr. 15.000,-.

Årets endringer i egenkapital:	Annen innskutt				
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	Annen EK	Egenkapital
Regnskap pr. 31/12-2017	451 000 000	1 220	87 902 934	39 055 654	577 959 808
Disponering av årets resultat				28 221	28 221
<b>Sum egenkapital 31/12-2018</b>	<b>451 000 000</b>	<b>1 220</b>	<b>87 902 934</b>	<b>39 083 875</b>	<b>577 988 029</b>

## Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Midlertidige forskjeller:	31.12.2018	31.12.2017	Årets endring
Forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Fremførbart underskudd	-76 463	-114 106	37 643
<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>-76 463</b>	<b>-114 106</b>	<b>37 643</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel (-)</b>	<b>-16 822</b>	<b>-26 244</b>	<b>9 422</b>
	22%	23%	

<b>Beregning av betalbar skatt:</b>	<b>2018</b>
Resultat før skattekostnad	37 643
Permanente forskjeller	0
Benyttet fremførbart underskudd	-37 643
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad i resultatet:</b>	
23% betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt/skattefordel (-)	9 422
<b>Årets skattekostnad i resultatet:</b>	<b>9 422</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad i balansen:</b>	
23% betalbar skatt på årets resultat	0
<b>Årets skattekostnad i balansen:</b>	<b>0</b>



Karl Johans gate Holding AS

Org.nr. 995 203 677

Noter til regnskapet for perioden 1.1. - 31.12. 2018

Side 3

**Note 5 - Pantstillelser / Pantelån**

Selskapets aksjer er pantsatt til fordel for et lån i morselskapet i Danske Bank AS. Lånesaldo pr 31.12.18 er kr. 643 MNOK og gjelder eiendommer innenfor konsernet AVA Eiendom AS.

**Note 6 - Langsiktige fordringer / Andre fordringer / Kortsiktig gjeld**

**Langsiktig konsernfordring:**

Fordring på Karl Johans gate 14 AS	100 936 027
<b>Konsernfordringer i balansen</b>	<b>100 936 027</b>

**Langsiktig konserngjeld:**

Gjeld til Kirkegata 23-25 AS	66 732 357
Gjeld til AVA Eiendom AS	32 088 219
<b>Kortsiktig konserngjeld i balansen</b>	<b>98 820 576</b>

Konserninterne renter blir renteberegnet med for tiden 2,5% p.a.



Til generalforsamlingen i  
Karl Johans gate Holding AS

BHL DA  
Elias Smiths vei 24  
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00  
E-post: [ej@bhl.no](mailto:ej@bhl.no)  
Internett: [www.bhl.no](http://www.bhl.no)

Medlemmer av  
Den norske Revisorføring

Ansvarlig revisor:  
Arve Aanes Johansen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Karl Johans gate Holding sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 28.221. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvirket.

#### 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



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content of this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under license. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information visit [www.nexia.com](http://www.nexia.com)



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Sandvika, 25. mai 2019

BHL DA

  
Arve Aanes Johansen  
Statsautorisert revisor