



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 723 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2022

### 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, 16.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		142 482	138 667
Leieinntekter		7 145 106	5 939 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 287 588</b>	<b>6 078 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	1 899 915	1 804 031
Annen driftskostnad	2	2 983 906	3 794 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 883 820</b>	<b>5 598 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 403 768</b>	<b>479 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 022
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 022</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 165 417	2 004 781
Annen rentekostnad		57	1 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 165 474</b>	<b>2 005 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 165 474</b>	<b>-2 004 859</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>238 294</b>	<b>-1 525 537</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	52 425	-335 618
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		185 869	-1 189 919



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		185 869	-1 189 919



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 302 454	1 354 879
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 302 454</b>	<b>1 354 879</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	53 430 706	53 785 426
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 430 706</b>	<b>53 785 426</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		3 720 930	4 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 720 930</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 454 091</b>	<b>59 140 305</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		806 147	305 409
Andre kortsiktige fordringer		57 708	54 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>863 855</b>	<b>359 554</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 075 652	5 525 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 075 652</b>	<b>5 525 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 939 507</b>	<b>5 885 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Overkurs	6	5 737 525	5 737 525
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 837 525</b>	<b>5 837 525</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-1 240 045	-1 425 914
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 240 045</b>	<b>-1 425 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 597 480</b>	<b>4 411 611</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	56 145 780	56 369 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 348	112 654
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		109 696	32 076
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		410 294	4 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 338</b>	<b>4 244 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 796 118</b>	<b>60 613 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 118113

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 723 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2022

**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 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, 19.02.2022

---

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: 922 723 400  
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		142 482	138 667
Leieinntekter		7 145 106	5 939 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 287 588</b>	<b>6 078 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	1 899 915	1 804 031
Annen driftskostnad	2	2 983 906	3 794 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 883 820</b>	<b>5 598 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 403 768</b>	<b>479 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 022
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 022</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 165 417	2 004 781
Annen rentekostnad		57	1 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 165 474</b>	<b>2 005 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 165 474</b>	<b>-2 004 859</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	52 425	-335 618
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		185 869	-1 189 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>



Organisasjonsnr: 922 723 400  
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 302 454	1 354 879
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 302 454</b>	<b>1 354 879</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	53 430 706	53 785 426
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 430 706</b>	<b>53 785 426</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		3 720 930	4 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 720 930</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 454 091</b>	<b>59 140 305</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		806 147	305 409
Andre kortsiktige fordringer		57 708	54 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>863 855</b>	<b>359 554</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 075 652	5 525 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 075 652</b>	<b>5 525 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 939 507</b>	<b>5 885 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Overkurs	6	5 737 525	5 737 525
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 837 525</b>	<b>5 837 525</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-1 240 045	-1 425 914
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 240 045</b>	<b>-1 425 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 597 480</b>	<b>4 411 611</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	56 145 780	56 369 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 348	112 654
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		109 696	32 076
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		410 294	4 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 338</b>	<b>4 244 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 796 118</b>	<b>60 613 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>



Organisasjonsnr: 922 723 400  
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Karl Johans Gate 13 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 185 869. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/IS a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: W84FW-8K54E-THCUK-31E0A-1H4YP-55GYS



Revisors beretning 2021 for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS



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

Oslo, 31.01.2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W84FW-8K54E.THCUK-31E0A-1H4YP-55GYS



## 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."

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-04 15:34:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W84FW-8K54E:THCUK-3TE0A-1H4YP-5SGYS

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>



# **Årsregnskap 2021**

## **Karl Johans Gate 13 Eiendom AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 922 723 400**



## Resultatregnskap Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Annen driftsinntekt		142 482	138 667
Leieinntekter		7 145 106	5 939 444
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 287 588</b>	<b>6 078 111</b>
Avskrivning av driftsmidler	3	1 899 915	1 804 031
Annen driftskostnad	2	2 983 906	3 794 758
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 883 820</b>	<b>5 598 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 403 768</b>	<b>479 322</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	1 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-2 165 417	-2 004 781
Annen rentekostnad		-57	-1 100
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 165 474</b>	<b>-2 004 859</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		238 294	-1 525 537
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-52 425	335 618
<b>Ordinært resultat</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		185 869	0
Overført til udekket tap		0	-1 189 919
<b>Sum overføringer</b>		<b>185 869</b>	<b>-1 189 919</b>



## Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 302 454	1 354 879
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 302 454</b>	<b>1 354 879</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	53 430 706	53 785 426
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 430 706</b>	<b>53 785 426</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		3 720 930	4 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 720 930</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 454 091</b>	<b>59 140 305</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		806 147	305 409
Andre kortsiktige fordringer		57 708	54 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>863 855</b>	<b>359 554</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 075 652	5 525 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 939 507</b>	<b>5 885 299</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>



## Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Overkurs	6	5 737 525	5 737 525
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 837 525</b>	<b>5 837 525</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	-1 240 045	-1 425 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 240 045</b>	<b>-1 425 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 597 480</b>	<b>4 411 611</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	56 145 780	56 369 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		130 348	112 654
Skyldig offentlige avgifter		109 696	32 076
Annen kortsiktig gjeld		410 294	4 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 338</b>	<b>4 244 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 796 118</b>	<b>60 613 993</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>61 393 598</b>	<b>65 025 604</b>

31.01.2022

Styret i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Øystein Arnulf Landvik  
styreleder

Marius Alfredsen  
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillegg til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon	29 435	25 547
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	2 985	5 427
<b>Sum</b>	<b>32 420</b>	<b>30 975</b>



## Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	LEIETAKER TILPASNINGER	TOMT	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2021	69 175 701	1 861 814	2 469 306	1 600 000	6 273 060	81 379 881
Tilgang	3 531 768	272 666	4 098 774	0	0	7 903 208
Avgang	0	0	0	0	-6 120 178	-6 120 178
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>72 707 469</b>	<b>2 134 480</b>	<b>6 568 080</b>	<b>1 600 000</b>	<b>152 881</b>	<b>83 162 911</b>
Akkumulerte avskrivninger	26 969 597	1 493 272	1 269 337	0	0	29 732 205
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>45 737 873</b>	<b>641 209</b>	<b>5 298 744</b>	<b>1 600 000</b>	<b>152 881</b>	<b>53 430 706</b>
Årets avskrivninger	1 407 200	177 535	315 180	0	0	1 899 915
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	10 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	56 145 780	56 369 263
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 145 780</b>	<b>56 369 263</b>

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av lån til Union Core Real Estate Fund Holding AS. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 3,5% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når selskapets likviditet tilsier at det er forsvarlig. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 2 165 417 i 2021.



## Note 5 Skatt

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

	2021	2020	ENDRING
Varige driftsmidler	-4 679 002	-4 743 768	-64 766
Fordringer	0	-20 000	-20 000
<b>Sum</b>	<b>-4 679 002</b>	<b>-4 763 768</b>	<b>-84 766</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 241 245	-1 394 773	-153 528
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-5 920 246</b>	<b>-6 158 540</b>	<b>-238 294</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 302 454</b>	<b>-1 354 879</b>	<b>-52 425</b>
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		238 294	-1 525 537
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-84 766	130 764
Anvendelse av fremførbart underskudd		-153 528	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>-1 394 773</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		52 425	-335 618
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>52 425</b>	<b>-335 618</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		238 294	-1 525 537
Beregnet skatt av resultat før skatt		52 425	-335 618
<b>Sum</b>		<b>52 425</b>	<b>-335 618</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2021	100 000	5 737 525	-1 425 914	4 411 611
Årets resultat	0	0	185 869	185 869
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>5 737 525</b>	<b>-1 240 045</b>	<b>4 597 480</b>

## Note 7 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	0	0

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 1 000 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Union Core Real Estate Fund Holding AS. Konsernspiss er UNION Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Bolette brygge 1,0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Karl Johans Gate 13 Eiendom AS fås utlevert.