



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 320 468
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRAGS GATE EIENDOM IV AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 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: SWISS LIFE ASSET MANAGERS BUSINESS
MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 929320468

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		61 229	
Leieinntekter		15 178 539	17 747 085
Sum inntekter		15 239 768	17 747 085
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 432 298	4 223 832
Administrasjonskostnader	2, 3	433 365	221 236
Annen driftskostnad		737 584	245 861
Sum kostnader		5 603 247	4 690 929
Driftsresultat		9 636 521	13 056 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		747 966	263 206
Annen finansinntekt		760 830	
Sum finansinntekter		1 508 796	263 206
Rentekostnad til foretak i samme konsern			18 329
Annen rentekostnad		4 289 949	2 700 721
Tap ved realisasjon av datterselskap		20 694	
Annen finanskostnad		25 200	50 635
Sum finanskostnader		4 335 843	2 769 685
Netto finans		-2 827 047	-2 506 479
Ordinært resultat før skattekostnad		6 809 474	10 549 677
Skattekostnad på resultat	7	1 502 637	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 306 837	10 549 677
Årsresultat		5 306 837	10 549 677
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 306 837	10 549 677
Totalresultat		5 306 837	10 549 677



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 245 114	
Overført til annen egenkapital		61 723	10 549 677
Sum overføringer og disponeringer		5 306 837	10 549 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	174 564 263	168 999 366
Anlegg under utførelse	4		7 593 902
Sum varige driftsmidler	4, 8	174 564 263	176 593 268
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			100 000
Lån til foretak i samme konsern		31 386 231	26 463 155
Andre langsiktige fordringer		6 392 392	7 129 976
Sum finansielle anleggsmidler		37 778 623	33 693 131
Sum anleggsmidler		212 342 886	210 286 399
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			593 035
Konsernfordringer			37 215
Sum fordringer			630 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 603 389	6 402 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 603 389	6 402 479
Sum omløpsmidler		1 603 389	7 032 729
SUM EIENDELER		213 946 275	217 319 128

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	76 933 013
Selskapskapital	6		
Annen innskutt egenkapital		75 081 765	
Sum innskutt egenkapital		75 111 765	76 933 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Sum egenkapital	6	73 983 714	99 127 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	19 214 858	
Sum avsetninger for forpliktelser		19 214 858	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 790 432	115 733 534
Sum annen langsiktig gjeld		113 790 432	115 733 534
Sum langsiktig gjeld		133 005 290	115 733 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 333 201
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld		6 724 505	
Annen kortsiktig gjeld		232 765	125 121
Sum kortsiktig gjeld		6 957 270	2 458 322
Sum gjeld		139 962 560	118 191 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 946 275	217 319 128



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 331678

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 320 468
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRAGS GATE EIENDOM IV AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 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: SWISS LIFE ASSET MANAGERS BUSINESS
MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 22.03.2023



Organisasjonsnr: 929 320 468
KRAGS GATE EIENDOM IV AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		61 229	
Leieinntekter		15 178 539	17 747 085
Sum inntekter		15 239 768	17 747 085
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 432 298	4 223 832
Administrasjonskostnader	2, 3	433 365	221 236
Annen driftskostnad		737 584	245 861
Sum kostnader		5 603 247	4 690 929
Driftsresultat		9 636 521	13 056 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		747 966	263 206
Annen finansinntekt		760 830	
Sum finansinntekter		1 508 796	263 206
Rentekostnad til foretak i samme konsern			18 329
Annen rentekostnad		4 289 949	2 700 721
Tap ved realisasjon av datterselskap		20 694	
Annen finanskostnad		25 200	50 635
Sum finanskostnader		4 335 843	2 769 685
Netto finans		-2 827 047	-2 506 479
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		6 809 474	10 549 677
Skattekostnad på resultat	7	1 502 637	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 306 837	10 549 677
Årsresultat		5 306 837	10 549 677
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 306 837	10 549 677
Totalresultat		5 306 837	10 549 677
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 245 114	
Overført til annen egenkapital		61 723	10 549 677



Sum overføringer og
disponeringer

5 306 837

10 549 677



Organisasjonsnr: 929 320 468
KRAGS GATE EIENDOM IV AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 4 174 564 263 168 999 366

Anlegg under utførelse 4 7 593 902

Sum varige driftsmidler 4, 8 174 564 263 176 593 268

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 100 000

Lån til foretak i samme

konsern 31 386 231 26 463 155

Andre langsiktige

fordringer 6 392 392 7 129 976

Sum finansielle

anleggsmidler 37 778 623 33 693 131

Sum anleggsmidler 212 342 886 210 286 399

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 593 035

Konsernfordringer 37 215

Sum fordringer 630 250

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd 1 603 389 6 402 479

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 1 603 389 6 402 479

Sum omløpsmidler 1 603 389 7 032 729

SUM EIENDELER 213 946 275 217 319 128

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 30 000 76 933 013

Selskapskapital 6



Annen innskutt egenkapital		75 081 765	
Sum innskutt egenkapital		75 111 765	76 933 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Sum egenkapital	6	73 983 714	99 127 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	19 214 858	
Sum avsetninger for forpliktelser		19 214 858	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 790 432	115 733 534
Sum annen langsiktig gjeld		113 790 432	115 733 534
Sum langsiktig gjeld		133 005 290	115 733 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 333 201
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld		6 724 505	
Annen kortsiktig gjeld		232 765	125 121
Sum kortsiktig gjeld		6 957 270	2 458 322
Sum gjeld		139 962 560	118 191 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 946 275	217 319 128



Organisasjonsnr: 929 320 468
KRAGS GATE EIENDOM IV AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Krags Gate Eiendom IV AS

Org.nr.: 929 320 468



Krag's Gate Eiendom IV AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter		61 229	0
Leieinntekter		15 178 539	17 747 085
Sum driftsinntekter		15 239 768	17 747 085
Administrasjonskostnader	2, 3	433 365	221 236
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 432 298	4 223 832
Annen driftskostnad		737 584	245 861
Sum driftskostnader		5 603 247	4 690 929
Driftsresultat		9 636 521	13 056 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		734 960	263 206
Annen renteinntekt		13 006	0
Annen finansinntekt		760 830	0
Sum finansinntekter		1 508 796	263 206
Tap ved realisasjon av datterselskap		20 694	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	18 329
Annen rentekostnad		4 289 949	2 700 721
Annen finanskostnad		25 200	50 635
Sum finanskostnader		4 335 843	2 769 685
Resultat av finansposter		-2 827 047	-2 506 479
Resultat før skattekostnad		6 809 474	10 549 677
Skattekostnad på resultat	7	1 502 637	0
Årsresultat		5 306 837	10 549 677
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag		5 245 114	0
Overført til annen egenkapital		61 723	10 549 677
Sum overføringer		5 306 837	10 549 677



Krags Gate Eiendom IV AS

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	174 564 263	168 999 366
Anlegg under utførelse	4	0	7 593 902
Sum varige driftsmidler	4, 8	174 564 263	176 593 268
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	100 000
Lån til selskap i samme konsern		31 386 231	26 463 155
Andre langsiktige fordringer		6 392 392	7 129 976
Sum finansielle anleggsmidler		37 778 623	33 693 131
Sum anleggsmidler		212 342 886	210 286 399
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern		0	37 215
Andre kortsiktige fordringer		0	593 035
Sum fordringer		0	630 250
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		1 603 389	6 402 479
Sum bankinnskudd o.l.		1 603 389	6 402 479
Sum omløpsmidler		1 603 389	7 032 729
Sum eiendeler		213 946 275	217 319 128



Krags Gate Eiendom IV AS

Balanse

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	76 933 013
Overkurs		75 087 335	0
Annen innskutt egenkapital		-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		75 111 765	76 933 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Sum opptjent egenkapital		-1 128 051	22 194 259
Sum egenkapital	6	73 983 714	99 127 272
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	19 214 858	0
Sum avsetning for forpliktelser		19 214 858	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 790 432	115 733 534
Sum annen langsiktig gjeld		113 790 432	115 733 534
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		6 724 505	0
Leverandørgjeld		0	2 333 201
Annen kortsiktig gjeld		232 765	125 121
Sum kortsiktig gjeld		6 957 270	2 458 322
Sum gjeld		139 962 560	118 191 856
Sum egenkapital og gjeld		213 946 275	217 319 128

Oslo, 06.03.2023
Styret i Krags Gate Eiendom IV AS

Morten Andre Møller
styreleder

Martin Grimm Strømme
styremedlem

Ove Christian Norheim
styremedlem



Krags Gate Eiendom IV AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Selskapet er en videreføring av Krags Gate Eiendom III IS. Krags Gate Eiendom III IS har med virkning 01.01.2022 fusjonert med Bygg 126 ANS Krags Gate Eiendom IV AS ble stiftet 28. april 2022, med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1. januar 2022, gjennom omdanning av Krags Gate Eiendom III IS.

Sammenligningstall

Selskapet viser utgående balanse per 31.12.2021 for Krags Gate Eiendom III IS. Siden Indre selskap ikke er egne skattesubjekter, hadde ikke Krags Gate Eienodm III IS regnskapsført utsatt skatt.

Inntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent. Inntekter er regnskapsført til verdien på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens 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 anskaffelse av driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.



Krags Gate Eiendom IV AS

Noter

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

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Administrasjonskostnader

	31.12.2022	31.12.2021
Forretningsførsel	304 734	130 800
Juridisk bistand	19 828	53 750
Revisjon	40 000	32 000
Andre kostnader	68 804	4 685
Sum	433 365	221 236

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	211 191 595	23 738 280	234 929 875
Tilgang kjøpte driftsmidler	9 997 195	0	9 997 195
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	221 188 790	23 738 280	244 927 070
Akk. avskrivninger 31.12.2022	-70 362 807	0	-70 362 807
Bokført verdi per 31.12.2022	150 825 983	23 738 280	174 564 263
Periodens avskrivninger	4 432 298	0	4 432 298

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til 50 år.

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Krags Gate Eiendom IV AS per 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000
Sum		10	30 000

Eierstruktur

Aksjonær per 31.12.2022 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kongtech AS	3 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	3 000	100 %	100 %



Krags Gate Eiendom IV AS

Noter

Note 6 Egenkapital

Krags Gate Eiendom IV AS er en videreføring av virksomheten til Krags Gate Eiendom III IS som ble omdannet til aksjeselskap med regnskaps og skattemessig virkning fra 01.01.2022.

	Innskutt selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	76 933 013	0	22 194 260	99 127 273
Utbytte	-6 000 000	0	0	-6 000 000
Fusjon Bygg 126 ANS			-2 945	-2 945
Korr. aksjer i datterselskap			-5 156	-5 156
Avset. for utsatt skatt på midl. forskjeller IB 1.1.21	0	0	-19 191 612	-19 191 612
Omarbeidet IB 01.01.2022	70 933 013	0	2 994 547	73 927 560

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022 proforma	30 000	75 087 335	0	-1 189 775	73 927 560
Stiftelses- / omdanningskostn.	0	0	-5 570	0	-5 570
Årets resultat	0	0	0	5 306 837	5 306 837
Konsernbidrag avgitt (netto)	0	0	0	-5 245 114	-5 245 114
Pr. 31.12.2022	30 000	75 087 335	-5 570	-1 128 052	73 983 714

Krags Gate Eiendom IV AS ble stiftet ved tingsinnskudd per 28. april 2022 basert på verdsettelse foretatt 31.03.2022. Tingsinnskuddet bestod i at virksomheten til Krags Gate Eiendom III IS ble skutt inn i Krags Gate Eiendom IV AS. Selskapet har valgt å vise resultatene for hele driftsåret i finansregnskapet for 2022. På tidspunkt for omdanningen hadde Krags Gate Eiendom III IS følgende resultatposter:

Leieinntekter	3 549 346
Driftskostnader	-271 233
Avskrivinger	-1 055 958
Finanskostnader	-696 078
Resultat pr tidspunkt for omdanning	1 526 077



Krags Gate Eiendom IV AS

Noter

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 479 391	0
Endring i utsatt skatt	23 246	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 502 637	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 809 474	10 549 677
Permanente forskjeller	20 694	0
Endring i midlertidige forskjeller	-105 663	32 276
Avgitt konsernbidrag	-6 724 505	0
Skattepliktig inntekt	0	10 581 953

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	87 340 264	87 234 601	-105 663
Sum	87 340 264	87 234 601	-105 663
Grunnlag for utsatt skatt	87 340 264	87 234 601	-105 663
Utsatt skatt (22 %)	19 214 858	19 191 612	-23 246

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 790 432	115 733 534
Sum	113 790 432	115 733 534
Pantsatte eiendeler:		
Bygning og tomt	174 564 263	176 593 268
Sum	174 564 263	176 593 268

Selskapet har et serielån i Sparebank 1 BV. Hovedstolen på lånet er NOK 113 790 432. Lånet løper til forfallsdato 08.12.2027 og nedbetales med NOK 593 509 hvert kvartal.

Lånet renteberegnes med en flytende rente tilsvarende 3 måneder NIBOR pluss margin. Margin på lånet er 2,05 % p.a fra 17. desember 2022.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Krag's Gate Eiendom IV AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krag's Gate Eiendom IV AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo DokumentID: 3NEV4-27LIV-JWS3T-HOMP6-0UV56-AVW7K



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Krag's Gate Eiendom IV AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 15. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 3NEV4-27LIV-JWS3T-HOMP6-0UV56-AVW7K



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-15 18:24:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NEV4-27LIV-JWS3T-HOMP6-0UV56-AVW7K

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>