



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 596 398	9 482 610
Sum inntekter		8 596 398	9 482 610
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	2 343 836	2 410 452
Annen driftskostnad	2	2 656 922	3 471 950
Sum kostnader		5 000 758	5 882 401
Driftsresultat		3 595 640	3 600 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 075	87 563
Sum finansinntekter		102 075	87 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 690 823	2 634 920
Annen rentekostnad		542	3 824
Annen finanskostnad		-487	
Sum finanskostnader		2 690 878	2 638 744
Netto finans		-2 588 803	-2 551 181
Ordinært resultat før skattekostnad		1 006 837	1 049 027
Skattekostnad på resultat	4	221 504	230 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 333	818 241
Årsresultat	5	785 333	818 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		785 333	818 241
Totalresultat		785 333	818 241
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 500 616	2 808 629
Overført fra annen egenkapital		-1 715 283	-1 990 388



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		785 333	818 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 242 439	1 758 641
Sum immaterielle eiendeler		2 242 439	1 758 641
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	54 385 147	49 747 402
Sum varige driftsmidler		54 385 147	49 747 402
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 883 721	3 162 790
Sum finansielle anleggsmidler		2 883 721	3 162 790
Sum anleggsmidler		59 511 306	54 668 833
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 010	
Andre kortsiktige fordringer		127 137	70 286
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		131 147	70 286
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 265 924	1 045 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 924	1 045 262
Sum omløpsmidler		2 397 071	1 115 548
SUM EIENDELER		61 908 378	55 784 381

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-4 572 718	-2 857 435
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-4 572 718	-2 857 435
Sum egenkapital		1 264 807	2 980 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	56 792 394	48 700 765
Sum annen langsiktig gjeld		56 792 394	48 700 765
Sum langsiktig gjeld		56 792 394	48 700 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		626 392	108 800
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			120 142
Kortsiktig konserngjeld	3	3 205 918	3 600 806
Annen kortsiktig gjeld		18 867	273 778
Sum kortsiktig gjeld		3 851 177	4 103 526
Sum gjeld		60 643 571	52 804 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 908 378	55 784 381



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 304433

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.01.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.02.2025

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

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 596 398	9 482 610
Sum inntekter		8 596 398	9 482 610
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		2 343 836	2 410 452
Annen driftskostnad 2		2 656 922	3 471 950
Sum kostnader		5 000 758	5 882 401
Driftsresultat		3 595 640	3 600 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 075	87 563
Sum finansinntekter		102 075	87 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		2 690 823	2 634 920
Annen rentekostnad		542	3 824
Annen finanskostnad		-487	
Sum finanskostnader		2 690 878	2 638 744
Netto finans		-2 588 803	-2 551 181
Ordinært resultat før skattekostnad		1 006 837	1 049 027
Skattekostnad på resultat 4		221 504	230 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 333	818 241
Årsresultat 5		785 333	818 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		785 333	818 241
Totalresultat		785 333	818 241
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 500 616	2 808 629
Overført fra annen egenkapital		-1 715 283	-1 990 388
Sum overføringer og disponeringer		785 333	818 241



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 242 439	1 758 641
Sum immaterielle eiendeler		2 242 439	1 758 641
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	54 385 147	49 747 402
Sum varige driftsmidler		54 385 147	49 747 402
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 883 721	3 162 790
Sum finansielle anleggsmidler		2 883 721	3 162 790
Sum anleggsmidler		59 511 306	54 668 833
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 010	
Andre kortsiktige fordringer		127 137	70 286
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		131 147	70 286
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 265 924	1 045 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 924	1 045 262
Sum omløpsmidler		2 397 071	1 115 548
SUM EIENDELER		61 908 378	55 784 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-4 572 718	-2 857 435
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-4 572 718	-2 857 435
Sum egenkapital		1 264 807	2 980 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	56 792 394	48 700 765
Sum annen langsiktig gjeld		56 792 394	48 700 765
Sum langsiktig gjeld		56 792 394	48 700 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		626 392	108 800
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			120 142
Kortsiktig konserngjeld	3	3 205 918	3 600 806
Annen kortsiktig gjeld		18 867	273 778
Sum kortsiktig gjeld		3 851 177	4 103 526
Sum gjeld		60 643 571	52 804 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 908 378	55 784 381



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM 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 2024

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	2024	2023
Leieinntekter		8 596 398	9 482 610
Sum driftsinntekter		8 596 398	9 482 610
Avskrivning av driftsmidler	1	2 343 836	2 410 452
Annen driftskostnad	2	2 656 922	3 471 950
Sum driftskostnader		5 000 758	5 882 401
Driftsresultat		3 595 640	3 600 208
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		102 075	87 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 690 823	-2 634 920
Annen rentekostnad		-542	-3 824
Annen finanskostnad		-487	0
Resultat av finansposter		-2 588 803	-2 551 181
Resultat før skattekostnad		1 006 837	1 049 027
Skattekostnad på resultat	4	-221 504	-230 786
Resultat		785 333	818 241
Årsresultat	5	785 333	818 241
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		2 500 616	2 808 629
Overført fra annen egenkapital		-1 715 283	-1 990 388
Sum overføringer		785 333	818 241



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 242 439	1 758 641
Sum immaterielle eiendeler		2 242 439	1 758 641
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	54 385 147	49 747 402
Sum varige driftsmidler		54 385 147	49 747 402
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		2 883 721	3 162 790
Sum finansielle anleggsmidler		2 883 721	3 162 790
Sum anleggsmidler		59 511 306	54 668 833
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 010	0
Andre kortsiktige fordringer		127 137	70 286
Sum fordringer		131 147	70 286
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 265 924	1 045 262
Sum omløpsmidler		2 397 071	1 115 548
Sum eiendeler		61 908 378	55 784 381



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-4 572 718	-2 857 435
Sum opptjent egenkapital		-4 572 718	-2 857 435
Sum egenkapital		1 264 807	2 980 090
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	56 792 394	48 700 765
Sum annen langsiktig gjeld		56 792 394	48 700 765
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		626 392	108 800
Skyldig offentlige avgifter		0	120 142
Konserngjeld	3	3 205 918	3 600 806
Annen kortsiktig gjeld		18 867	273 778
Sum kortsiktig gjeld		3 851 177	4 103 526
Sum gjeld		60 643 571	52 804 291
Sum egenkapital og gjeld		61 908 378	55 784 381

Oslo, 27.01.2025
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 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	LEIETAKER TILPASSNINGER	TOMT	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2024	73 438 985	2 551 021	6 637 320	1 600 000	122 456	84 349 781
Tilgang	1 443 065	5 592 157	0	0	0	7 035 222
Avgang	0	0	0	0	-53 641	-53 641
Anskaffelseskost 31.12.2024	74 882 050	8 143 178	6 637 320	1 600 000	68 815	91 331 362
Akkumulerte avskrivninger	31 476 909	1 934 514	3 534 793	0	0	36 946 216
Bokført verdi 31.12.2024	43 405 141	6 208 664	3 102 527	1 600 000	68 815	54 385 147
Årets avskrivninger	1 531 540	104 260	708 036	0	0	2 343 836
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	5-14 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

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

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	59 998 312	52 301 571
Sum	0	0	59 998 312	52 301 571

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av lån til UNION CORE REAL ESTATE FUND HOLDING. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,5% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når selskapets likviditet tilsier at det er forsvarlig. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 2 690 823 i 2024.



Note 4 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:

	2024	2023	ENDRING
Varige driftsmidler	-10 028 163	-7 684 327	2 343 836
Fordringer	-164 743	-309 497	-144 754
Sum	-10 192 906	-7 993 824	2 199 082
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-10 192 906	-7 993 824	2 199 082
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 242 439	-1 758 641	483 798
ÅRETS SKATTEKOSTNAD		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		1 006 837	1 049 027
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		2 199 082	2 719 949
Avgitt konsernbidrag		-3 205 918	-3 600 806
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-168 170
Skattepliktig inntekt		1	1
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		705 302	792 177
Endring i utsatt skattefordel		-483 798	-561 391
Skattekostnad ordinært resultat		221 504	230 786
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		705 302	792 177
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-705 302	-792 177
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	100 000	5 737 525	-2 857 435	2 980 090
Årets resultat	0	0	785 333	785 333
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 500 616	-2 500 616
Egenkapital 31.12.2024	100 000	5 737 525	-4 572 718	1 264 807

Note 6 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. 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.



Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Unikt dokument Id:

d47afc00-fdef-472d-b9a0-8ab007b92950

Dokument finger avtrykk:

53410542ea1eaadc8c049893d2889c037debcd2a7e5125e4a3ea2dde98adf8075538354ed580669263
3ca5633ac27de779cccb09cbe0ab0e1c9393d92f1de5

Undertegnede



Anders Gunnestad Pedersen

Styremedlem
Union

E-post: pedersen@union.no
Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP adresse: 188.95.247.248

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-01-27 07:37:15 UTC



Marius Alfredsen

Union

E-post: alfredsen@union.no
Enhet: Chrome 132.0.6834.100 on iPhone iOS 18.1.1
(smartphone)
IP adresse: 77.16.211.22

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-01-27 07:54:22 UTC



Øystein Arnulf Landvik

E-post: landvik@union.no
Enhet: Chrome 132.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP adresse: 188.95.247.249

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-01-27 09:15:10 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2025-01-27 09:15:10 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2025-01-27 09:15:10 UTC	Dokument ble signert av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 132.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 188.95.247.249 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 09:15:06 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 132.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 188.95.247.249 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 09:14:55 UTC	Dokument ble åpnet av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 132.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 188.95.247.249 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:54:22 UTC	Dokument ble signert av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 132.0.6834.100 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.211.22 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:54:18 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 132.0.6834.100 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.211.22 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:54:12 UTC	Dokument ble åpnet av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 132.0.6834.100 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.16.211.22 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:37:15 UTC	Dokument ble signert av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 188.95.247.248 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:37:11 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 188.95.247.248 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:35:50 UTC	Dokument ble åpnet av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 188.95.247.248 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-01-27 07:02:36 UTC	Dokument ble sendt til Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: {}
2025-01-27 07:02:34 UTC	Dokument ble sendt til Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: {}
2025-01-27 07:02:33 UTC	Dokument ble sendt til Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: {}



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



2025-01-24 14:17:50 UTC Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway

2025-01-24 14:17:49 UTC Dokument ble forseglet av Aider AS (aideraccounting@aider.no)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway

2025-01-24 14:16:54 UTC Dokument ble opprettet av Aider AS (aideraccounting@aider.no)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 785 333. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 regnskap 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pemneo Dokumentnøkkel: SMFF8-IEZFU-3ZLZU-SQTOW-ZNUPE-7WG6





Revisors beretning 2024 for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS



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.

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

Oslo, 28. januar 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: SMFF8-IEZFU-3ZLZU-5QTOW-ZNUPE-7WGx6



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."

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-01-29 07:58:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SMFF8-IEZFU-3ZL2U-5QT0W-ZNUPE-7WG6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.