



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

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, 16.02.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		140 442	142 482
Leieinntekter		7 632 161	7 145 106
Sum inntekter		7 772 603	7 287 588
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	2 459 723	1 899 915
Annen driftskostnad	2	1 824 437	2 983 906
Sum kostnader		4 284 160	4 883 820
Driftsresultat		3 488 442	2 403 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 288	
Sum finansinntekter		10 288	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 020 065	2 165 417
Annen rentekostnad		463	57
Sum finanskostnader		3 020 528	2 165 474
Netto finans		-3 010 240	-2 165 474
Ordinært resultat før skattekostnad		478 202	238 294
Skattekostnad på resultat	4	105 204	52 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 998	185 869
Årsresultat	5	372 998	185 869
Årsresultat etter minoritetsinteresser		372 998	185 869
Totalresultat		372 998	185 869
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		372 998	185 869
Sum overføringer og disponeringer		372 998	185 869



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 197 250	1 302 454
Sum immaterielle eiendeler		1 197 250	1 302 454
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	51 226 775	53 430 706
Sum varige driftsmidler		51 226 775	53 430 706
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 441 860	3 720 930
Sum finansielle anleggsmidler		3 441 860	3 720 930
Sum anleggsmidler		55 865 885	58 454 091
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		385 871	806 147
Andre kortsiktige fordringer		62 658	57 708
Konsernfordringer		1 300 000	
Sum fordringer		1 748 529	863 855
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 160 272	2 075 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 160 272	2 075 652
Sum omløpsmidler		4 908 801	2 939 507
SUM EIENDELER		60 774 686	61 393 598

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	-867 047	-1 240 045
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-867 047	-1 240 045
Sum egenkapital		4 970 478	4 597 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	55 565 845	56 145 780
Sum annen langsiktig gjeld		55 565 845	56 145 780
Sum langsiktig gjeld		55 565 845	56 145 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-7 657	130 348
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		232 020	109 696
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		14 000	410 294
Sum kortsiktig gjeld		238 363	650 338
Sum gjeld		55 804 208	56 796 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 774 686	61 393 598



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376966

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: 01.01.2022 - 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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		140 442	142 482
Leieinntekter		7 632 161	7 145 106
Sum inntekter		7 772 603	7 287 588
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	2 459 723	1 899 915
Annen driftskostnad	2	1 824 437	2 983 906
Sum kostnader		4 284 160	4 883 820
Driftsresultat		3 488 442	2 403 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 288	
Sum finansinntekter		10 288	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 020 065	2 165 417
Annen rentekostnad		463	57
Sum finanskostnader		3 020 528	2 165 474
Netto finans		-3 010 240	-2 165 474
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	478 202	238 294
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 204	52 425
Årsresultat	5	372 998	185 869
Årsresultat etter minoritetsinteresser		372 998	185 869
Totalresultat		372 998	185 869
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		372 998	185 869
Sum overføringer og disponeringer		372 998	185 869



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 197 250	1 302 454
Sum immaterielle eiendeler		1 197 250	1 302 454

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	1	51 226 775	53 430 706
Sum varige driftsmidler		51 226 775	53 430 706

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer

		3 441 860	3 720 930
--	--	-----------	-----------

Sum finansielle

anleggsmidler		3 441 860	3 720 930
----------------------	--	------------------	------------------

Sum anleggsmidler

		55 865 885	58 454 091
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

		385 871	806 147
--	--	---------	---------

Andre kortsiktige

fordringer

		62 658	57 708
--	--	--------	--------

Konsernfordringer

		1 300 000	
--	--	-----------	--

Sum fordringer

		1 748 529	863 855
--	--	------------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

		3 160 272	2 075 652
--	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		3 160 272	2 075 652
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler

		4 908 801	2 939 507
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		60 774 686	61 393 598
--	--	-------------------	-------------------

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	-867 047	-1 240 045
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-867 047	-1 240 045
Sum egenkapital		4 970 478	4 597 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	55 565 845	56 145 780
Sum annen langsiktig gjeld		55 565 845	56 145 780
Sum langsiktig gjeld		55 565 845	56 145 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-7 657	130 348
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		232 020	109 696
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		14 000	410 294
Sum kortsiktig gjeld		238 363	650 338
Sum gjeld		55 804 208	56 796 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 774 686	61 393 598



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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

RSM Norge 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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 372 998. Årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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/s a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 4CP8X-52X3A-HK7Z8-YSZMJ-Y0TXF-JYPEU



Revisors beretning 2022 for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Oslo, 28. februar 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4CP8X-52X3A-HK7Z8-YSZMJ-Y0TXF-JYPEU



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-28 18:49:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4CP8X-52X3A-HK7Z8-Y5ZMJ-Y0TXF-JYPEU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 723 400



Resultatregnskap Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Annen driftsinntekt		140 442	142 482
Leieinntekter		7 632 161	7 145 106
Sum driftsinntekter		7 772 603	7 287 588
Avskrivning av driftsmidler	1	2 459 723	1 899 915
Annen driftskostnad	2	1 824 437	2 983 906
Sum driftskostnader		4 284 160	4 883 820
Driftsresultat		3 488 442	2 403 768
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 288	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-3 020 065	-2 165 417
Annen rentekostnad		-463	-57
Resultat av finansposter		-3 010 240	-2 165 474
Resultat før skattekostnad		478 202	238 294
Skattekostnad på resultat	4	-105 204	-52 425
Resultat		372 998	185 869
Årsresultat	5	372 998	185 869
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		372 998	185 869
Sum overføringer		372 998	185 869



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 197 250	1 302 454
Sum immaterielle eiendeler		1 197 250	1 302 454
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	51 226 775	53 430 706
Sum varige driftsmidler		51 226 775	53 430 706
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3 441 860	3 720 930
Sum finansielle anleggsmidler		3 441 860	3 720 930
Sum anleggsmidler		55 865 885	58 454 091
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		385 871	806 147
Andre kortsiktige fordringer		62 658	57 708
Konsernfordringer		1 300 000	0
Sum fordringer		1 748 529	863 855
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 160 272	2 075 652
Sum omløpsmidler		4 908 801	2 939 507
Sum eiendeler		60 774 686	61 393 598



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
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	-867 047	-1 240 045
Sum opptjent egenkapital		-867 047	-1 240 045
Sum egenkapital		4 970 478	4 597 480
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	55 565 845	56 145 780
Sum annen langsiktig gjeld		55 565 845	56 145 780
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-7 657	130 348
Skyldig offentlige avgifter		232 020	109 696
Annen kortsiktig gjeld		14 000	410 294
Sum kortsiktig gjeld		238 363	650 338
Sum gjeld		55 804 208	56 796 118
Sum egenkapital og gjeld		60 774 686	61 393 598

23.02.2023

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.

DRIFTSINNETEKTER

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 01.01.2022	72 707 469	2 134 480	6 568 080	1 600 000	152 882	83 162 912
Tilgang	401 739	82 990	0	0	0	484 729
Avgang	0	0	-76 055	0	-152 882	-228 937
Anskaffelseskost 31.12.2022	73 109 208	2 217 470	6 492 025	1 600 000	0	83 418 704
Akkumulerte avskrivninger	28 446 248	1 702 016	2 043 664	0	0	32 191 928
Bokført verdi 31.12.2022	44 662 960	515 454	4 448 361	1 600 000	0	51 226 776
Årets avskrivninger	1 476 651	208 744	774 327	0	0	2 459 722
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 og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

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	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	1 300 000	0
Sum	0	0	1 300 000	0

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	55 565 845	56 145 780
Sum	0	0	55 565 845	56 145 780

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 3 020 065 i 2022.



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:

	2022	2021	ENDRING
Varige driftsmidler	-5 273 875	-4 679 002	594 873
Sum	-5 273 875	-4 679 002	594 873
Akkumulert fremførbart underskudd	-168 170	-1 241 245	-1 073 075
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 442 044	-5 920 246	-478 202
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 197 250	-1 302 454	-105 204

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	478 202	238 294
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	594 873	-84 766
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 073 075	-153 528
Skattepliktig inntekt	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	105 204	52 425
Skattekostnad ordinært resultat	105 204	52 425

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	478 202	238 294
Beregnet skatt av resultat før skatt	105 204	52 425
Sum	105 204	52 425
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	100 000	5 737 525	-1 240 045	4 597 480
Årets resultat	0	0	372 998	372 998
Egenkapital 31.12.2022	100 000	5 737 525	-867 047	4 970 478

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 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.