



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 067 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K21 HOLDING AS
Forretningsadresse: Bryggegata 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gard Rune Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.01.2023

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum inntekter		71 427 592	70 472 488
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	26 630 085	62 216 988
Annen driftskostnad		9 153 800	3 081 769
Sum kostnader		35 783 884	65 298 756
Driftsresultat		35 643 707	5 173 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 440	1
Sum finansinntekter		19 440	1
Annen rentekostnad		104	2 029
Sum finanskostnader		104	2 029
Netto finans		19 336	-2 028
Ordinært resultat før skattekostnad		35 663 043	5 171 704
Skattekostnad på resultat	2	8 475 382	3 009 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 187 661	2 162 381
Årsresultat		27 187 661	2 162 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 187 661	2 162 381
Totalresultat		27 187 661	2 162 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	15 556 867	2 162 381
Overført til annen egenkapital	3	11 630 794	
Sum overføringer og disponeringer		27 187 661	2 162 381



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	1	55 511 565	58 372 986
Sum immaterielle eiendeler		55 511 565	58 372 986
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 331 278 832	1 356 530 891
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		1 331 278 832	1 356 530 891
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575
Sum anleggsmidler		1 433 840 094	1 450 082 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 431 455	3 421 778
Konsernfordringer	5	28 929 208	
Sum fordringer		31 396 071	4 024 553
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 356 660	38 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 356 660	38 872
Sum omløpsmidler		56 752 731	4 063 425
SUM EIENDELER		1 490 592 825	1 454 145 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Overkurs	3	1 361 648 619	1 361 648 619
Sum innskutt egenkapital		1 361 698 619	1 361 698 619
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	11 630 794	
Udekket tap	3		15 556 867
Sum opptjent egenkapital		11 630 794	-15 556 867
Sum egenkapital		1 373 329 413	1 346 141 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	106 615 333	98 139 951
Sum avsetninger for forpliktelser		106 615 333	98 139 951
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		106 615 333	98 139 951
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 773 322	2 018 661
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	45 890	7 147 864
Annen kortsiktig gjeld		1 828 866	697 649
Sum kortsiktig gjeld		10 648 078	9 864 174
Sum gjeld		117 263 411	108 004 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 490 592 825	1 454 145 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312159

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 067 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K21 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gard Rune Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.01.2023

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, 27.02.2023

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: 916 067 992
K21 HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum inntekter		71 427 592	70 472 488
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	26 630 085	62 216 988
Annen driftskostnad		9 153 800	3 081 769
Sum kostnader		35 783 884	65 298 756
Driftsresultat		35 643 707	5 173 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 440	1
Sum finansinntekter		19 440	1
Annen rentekostnad		104	2 029
Sum finanskostnader		104	2 029
Netto finans		19 336	-2 028
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		35 663 043	5 171 704
Skattekostnad på resultat	2	8 475 382	3 009 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 187 661	2 162 381
Årsresultat		27 187 661	2 162 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 187 661	2 162 381
Totalresultat		27 187 661	2 162 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	15 556 867	2 162 381
Overført til annen egenkapital	3	11 630 794	
Sum overføringer og disponeringer		27 187 661	2 162 381



Organisasjonsnr: 916 067 992
K21 HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	1	55 511 565	58 372 986
Sum immaterielle eiendeler		55 511 565	58 372 986

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 331 278 832	1 356 530 891
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		1 331 278 832	1 356 530 891

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	4	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575

Sum anleggsmidler		1 433 840 094	1 450 082 452
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 431 455	3 421 778
Konsernfordringer	5	28 929 208	
Sum fordringer		31 396 071	4 024 553

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		25 356 660	38 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 356 660	38 872

Sum omløpsmidler		56 752 731	4 063 425
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		1 490 592 825	1 454 145 877
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Overkurs	3	1 361 648 619	1 361 648 619
Sum innskutt egenkapital		1 361 698 619	1 361 698 619
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	11 630 794	
Udekket tap	3		15 556 867
Sum opptjent egenkapital		11 630 794	-15 556 867
Sum egenkapital		1 373 329 413	1 346 141 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	106 615 333	98 139 951
Sum avsetninger for forpliktelser		106 615 333	98 139 951
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		106 615 333	98 139 951
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 773 322	2 018 661
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	45 890	7 147 864
Annen kortsiktig gjeld		1 828 866	697 649
Sum kortsiktig gjeld		10 648 078	9 864 174
Sum gjeld		117 263 411	108 004 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 490 592 825	1 454 145 877



Organisasjonsnr: 916 067 992
K21 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Til generalforsamlingen i K21 Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for K21 Holding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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 avviklet.

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>

Oslo, 15. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-02-15 23:19

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2022 K21 Holding AS

**Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 916 067 992



Årsberetning 2022 for K21 Holding AS

Virksomhetens art

K21 Holding AS er et selskap der virksomheten omfatter å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

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

Fremtidig utvikling

Selskapet har minimalt med ledig areal og lange kontrakter på eksisterende leietakere.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

- Overordnet målsetting og strategi
- Markedsrisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

K21 Holding AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 27 187 661 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	11 630 794
Overført til udekket tap	15 556 867

Oslo, 15.02.2023
Styret i K21 Holding AS

Christian Rytter
styreleder

Gunnar Torsnes
styremedlem

Roar Eidissen
styremedlem



Resultatregnskap

K21 Holding AS

Leieinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum driftsinntekter		71 427 592	70 472 488
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	26 630 085	62 216 988
Annen driftskostnad		9 153 800	3 081 769
Sum driftskostnader		35 783 884	65 298 756
Driftsresultat		35 643 707	5 173 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 440	1
Annen rentekostnad		104	2 029
Resultat av finansposter		19 336	-2 028
Resultat før skattekostnad		35 663 043	5 171 704
Skattekostnad på resultat	2	8 475 382	3 009 323
Resultat		27 187 661	2 162 381
Årsresultat		27 187 661	2 162 381
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	3	11 630 794	0
Overført til udekket tap	3	15 556 867	2 162 381
Sum overføringer		27 187 661	2 162 381



Balanse

K21 Holding AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1	55 511 565	58 372 986
Sum immaterielle eiendeler		55 511 565	58 372 986
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 331 278 832	1 356 530 891
Sum varige driftsmidler		1 331 278 832	1 356 530 891
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575
Sum anleggsmidler		1 433 840 094	1 450 082 452
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 431 455	3 421 778
Konsernfordringer	5	28 929 208	0
Sum fordringer		31 396 071	4 024 553
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 356 660	38 872
Sum omløpsmidler		56 752 731	4 063 425
Sum eiendeler		1 490 592 825	1 454 145 877



Balanse

K21 Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Overkurs	3	1 361 648 619	1 361 648 619
Sum innskutt egenkapital		1 361 698 619	1 361 698 619
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	11 630 794	0
Udekket tap	3	0	15 556 867
Sum opptjent egenkapital		11 630 794	-15 556 867
Sum egenkapital		1 373 329 413	1 346 141 752
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	106 615 333	98 139 951
Sum avsetning for forpliktelser		106 615 333	98 139 951
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 773 322	2 018 661
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	45 890	7 147 864
Annen kortsiktig gjeld		1 828 866	697 649
Sum kortsiktig gjeld		10 648 078	9 864 174
Sum gjeld		117 263 411	108 004 125
Sum egenkapital og gjeld		1 490 592 825	1 454 145 877

Oslo, 15.02.2023

Styret i K21 Holding AS

Christian Rytter
styreleder

Gunnar Torsnes
styremedlem

Roar Eidissen
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

K21 Holding AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		35 663 043	5 171 704
Ordinære avskrivninger	1	26 630 085	62 216 988
Nedskrivning anleggsmidler		1 811 796	2 723 395
Endring i kundefordringer		567 367	4 139 544
Endring i leverandørgjeld		6 754 661	-34 073 485
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-45 780 764	-7 199 818
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		25 646 188	32 978 327
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		328 400	33 075 040
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-328 400	-33 075 040
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		0	14 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-14 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		25 317 788	-14 096 713
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		38 872	14 135 585
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		25 356 660	38 872



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som 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 perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet basert på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knytte til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtale for selskapets obligasjonslån, hvilket innebærer at 100 % av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Selskapet har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.

**Kreditrisiko**

Selskapet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter, herunder kundefordringer. Risikoen for tap for fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedsituasjon er det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakers markedsforhold. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall. Selskapets likviditet vurderes som god, men grunnet dagens situasjon er fokuset på oppfølging av eventuelle forfalte fordringer økt ytterligere. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.



Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Tekniske installasjoner	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	167 250 000	1 058 960 172	334 432 951	85 842 627	1 646 485 750
Tilgang		328 400			328 400
Avgang		-1 811 796			-1 811 796
Anskaffelseskost 31.12.2022	167 250 000	1 057 476 776	334 432 951	85 842 627	1 645 002 354
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	160 183 818	43 928 414	27 469 641	231 581 873
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	170 575 164	57 305 732	30 331 062	258 211 958
Balanseført verdi 31.12.	167 250 000	886 901 613	277 127 219	55 511 565	1 386 790 397
Linær avskrivning		100 år	25 år	30 år	
Ordinære avskrivninger pr 31.12.	Avskrives ikke	10 391 346	13 377 318	2 861 421	26 630 085

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet. Hjemmelshaver er K21 Holding AS.

Bygget har blitt avskrevet over 50 år for forretningsbygget, 10 år for goodwill og 10 år for tekniske installasjonene. Etter at ny informasjon foreligger tilsier regnskapsloven og god regnskapsskikk at avskrivningsplanen endres da forutsetningene har endret seg vesentlig.

Det er benyttet knekkpunktmetoden siden det er totalreoveringen av bygget som har forlenget driftsmidlets levetid. For å gi et rettviseende bilde er beste estimat for levetiden på bygget 100 år, 30 år for goodwill og 25 år på de tekniske installasjonene.

"Rentegoodwill" er differansen mellom utsatt skatt verdsatt til nominelle og neddiskonterte beløp. Det oppstår når selskaper kjøpes opp, fordi utsatt skatt er verdsatt til et nominelt beløp mens neddiskontert beløp er hensyntatt i kostprisen. Bokført goodwill er rentegoodwill som har oppstått i forbindelse med en tidligere års fusjon etter konsernkontinuitet. Da goodwillen i sin helhet knytter seg til differansen mellom nominelle og neddiskonterte beløp på utsatt skatt i forbindelse med et tidligere kjøp av bygg avskrives denne i takt med den eiendelen den knytter seg til.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	8 475 382	3 009 323
Skattekostnad ordinært resultat	8 475 382	3 009 323
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	35 663 043	5 171 704
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 229 576	26 103 850
Anvendelse av fremførbart underskudd	-29 433 467	-31 275 553
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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	890 690 905	884 461 329	-6 229 576
Sum	890 690 905	884 461 329	-6 229 576
Akkumulert fremførbart underskudd	-342 714 500	-372 147 968	-29 433 467
Avskåret rentefradrag	-7 849 691	-7 849 691	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-55 511 565	-58 372 986	-2 861 421
Grunnlag for utsatt skatt	484 615 149	446 090 684	-38 524 464
Utsatt skatt (22 %)	106 615 333	98 139 951	-8 475 382

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	50 000	1 361 648 619	0	-15 556 867	1 346 141 752
Årets resultat			11 630 794	15 556 867	27 187 661
Sum egenkapital 31.12.	50 000	1 361 648 619	11 630 794	0	1 373 329 413

Note 4 - Andre langsiktige fordringer

Balanseført fordring på kr 47 049 697 knyttet seg til periodisering av leiefritak.



Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
Telegrafan Holding AS	28 929 208	0
Sum fordringer	28 929 208	0
Gjeld		
Telegrafan Invest AS	45 890	116 081
Telegrafan Holding AS	0	7 031 783
Sum gjeld	45 890	7 147 864

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Telegrafan Invest AS og Telegrafan Holding AS. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 50 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 50.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Telegrafan Holding AS	1 000	100%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Note 7 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.