



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 168 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIKSENS Plass 1-3 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 19.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	12 417 379	
Leieinntekter		11 438 281	12 098 910
Sum inntekter		23 855 660	12 098 910
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	3 293 709	2 632 673
Annen driftskostnad	3	2 841 193	3 400 288
Sum kostnader		6 134 902	6 032 960
Driftsresultat		17 720 757	6 065 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 419	15 654
Annen renteinntekt		142 657	126 553
Annen finansinntekt			2 598
Sum finansinntekter		158 076	144 805
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 993 553	3 885 044
Annen rentekostnad		3 999	803
Sum finanskostnader		4 997 552	3 885 847
Netto finans		-4 839 475	-3 741 041
Resultat før skattekostnad		12 881 282	2 324 908
Skattekostnad på resultat	5	2 833 882	511 480
Årsresultat	6	10 047 400	1 813 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 047 400	1 813 428
Totalresultat		10 047 400	1 813 428
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		12 616 492	3 866 912



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap			-2 053 484
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 569 092	
Sum overføringer og disponeringer		10 047 400	1 813 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	138 942 901	107 705 007
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		138 942 901	107 705 007
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	330 180	314 761
Sum finansielle anleggsmidler		330 180	314 761
Sum anleggsmidler		139 273 081	108 019 768
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		278 043	148 411
Andre kortsiktige fordringer		7 788	
Konsernfordringer	4	5 114 824	
Sum fordringer		5 400 655	148 411
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 497 051	3 377 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 497 051	3 377 246
Sum omløpsmidler		24 897 705	3 525 657
SUM EIENDELER		164 170 786	111 545 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	23 477 900	23 477 900
Overkurs	6	994 316	994 316
Annen innskutt egenkapital	6	130 946	
Sum innskutt egenkapital		24 603 162	24 472 216
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		2 414 786
Sum opptjent egenkapital			-2 414 786
Sum egenkapital	6	24 603 162	22 057 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 595 154	3 319 770
Sum avsetninger for forpliktelser		2 595 154	3 319 770
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	119 682 466	80 231 333
Sum annen langsiktig gjeld		119 682 466	80 231 333
Sum langsiktig gjeld		122 277 620	83 551 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 072	814 177
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 174 990	4 957 580
Annen kortsiktig gjeld		882 943	165 135
Sum kortsiktig gjeld		17 290 005	5 936 893
Sum gjeld		139 567 625	89 487 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 170 786	111 545 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 318571

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 168 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIKSENS Plass 1-3 AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 19.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 26.02.2026

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: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	12 417 379	
Leieinntekter		11 438 281	12 098 910
Sum inntekter		23 855 660	12 098 910
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	3 293 709	2 632 673
Annen driftskostnad	3	2 841 193	3 400 288
Sum kostnader		6 134 902	6 032 960
Driftsresultat		17 720 757	6 065 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 419	15 654
Annen renteinntekt		142 657	126 553
Annen finansinntekt			2 598
Sum finansinntekter		158 076	144 805
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 993 553	3 885 044
Annen rentekostnad		3 999	803
Sum finanskostnader		4 997 552	3 885 847
Netto finans		-4 839 475	-3 741 041
Resultat før skattekostnad		12 881 282	2 324 908
Skattekostnad på resultat	5	2 833 882	511 480
Årsresultat	6	10 047 400	1 813 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 047 400	1 813 428
Totalresultat		10 047 400	1 813 428
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		12 616 492	3 866 912
Udekket tap			-2 053 484
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 569 092	
Sum overføringer og disponeringer		10 047 400	1 813 428



Organisasjonsnr: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	138 942 901	107 705 007
--------------	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		138 942 901	107 705 007
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	4	330 180	314 761
---------	---	---------	---------

Sum finansielle			
------------------------	--	--	--

anleggsmidler		330 180	314 761
----------------------	--	----------------	----------------

Sum anleggsmidler		139 273 081	108 019 768
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		278 043	148 411
-----------------	--	---------	---------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		7 788	
------------	--	-------	--

Konsernfordringer	4	5 114 824	
-------------------	---	-----------	--

Sum fordringer		5 400 655	148 411
-----------------------	--	------------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		19 497 051	3 377 246
----	--	------------	-----------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		19 497 051	3 377 246
------------------------------	--	-------------------	------------------

Sum omløpsmidler		24 897 705	3 525 657
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		164 170 786	111 545 425
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	23 477 900	23 477 900
--------------	------	------------	------------

Overkurs	6	994 316	994 316
----------	---	---------	---------



Annen innskutt egenkapital	6	130 946	
Sum innskutt egenkapital		24 603 162	24 472 216
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		2 414 786
Sum opptjent egenkapital			-2 414 786
Sum egenkapital	6	24 603 162	22 057 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 595 154	3 319 770
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 595 154	3 319 770
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	119 682 466	80 231 333
Sum annen langsiktig gjeld		119 682 466	80 231 333
Sum langsiktig gjeld		122 277 620	83 551 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 072	814 177
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 174 990	4 957 580
Annen kortsiktig gjeld		882 943	165 135
Sum kortsiktig gjeld		17 290 005	5 936 893
Sum gjeld		139 567 625	89 487 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 170 786	111 545 425



Organisasjonsnr: 929 168 976
KNIKSENS Plass 1-3 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.



 BankID Signing
Anders Gunnestad Pedersen
2026-02-19

 BankID Signing
Øystein Arnulf Landvik
2026-02-19

 BankID Signing
Marius Alfredsen
2026-02-20

Årsregnskap 2025

Kniksens Plass 1-3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 168 976



Resultatregnskap Kniksens Plass 1-3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	12 417 379	0
Leieinntekter		11 438 281	12 098 910
Sum driftsinntekter		23 855 660	12 098 910
Avskrivning av driftsmidler	2	3 293 709	2 632 673
Annen driftskostnad	3	2 841 193	3 400 288
Sum driftskostnader		6 134 902	6 032 960
Driftsresultat		17 720 757	6 065 950
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 419	15 654
Annen renteinntekt		142 657	126 553
Annen finansinntekt		0	2 598
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-4 993 553	-3 885 044
Annen rentekostnad		-3 999	-803
Resultat av finansposter		-4 839 475	-3 741 041
Resultat før skattekostnad		12 881 282	2 324 908
Skattekostnad på resultat	5	-2 833 882	-511 480
Resultat		10 047 400	1 813 428
Årsresultat	6	10 047 400	1 813 428
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		12 616 492	3 866 912
Overført til udekket tap		0	-2 053 484
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 569 092	0
Sum overføringer		10 047 400	1 813 428



Balanse Kniksens Plass 1-3 AS

EIENDELER	NOTE	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	138 942 901	107 705 007
Sum varige driftsmidler		138 942 901	107 705 007
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	330 180	314 761
Sum finansielle anleggsmidler		330 180	314 761
Sum anleggsmidler		139 273 081	108 019 768
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		278 043	148 411
Andre kortsiktige fordringer		7 788	0
Konsernfordringer	4	5 114 824	0
Sum fordringer		5 400 655	148 411
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 497 051	3 377 246
Sum omløpsmidler		24 897 705	3 525 657
Sum eiendeler		164 170 786	111 545 425



Balanse Kniksens Plass 1-3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	23 477 900	23 477 900
Overkurs	6	994 316	994 316
Annen innskutt egenkapital	6	130 946	0
Sum innskutt egenkapital		24 603 162	24 472 216
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	0	-2 414 786
Sum opptjent egenkapital		0	-2 414 786
Sum egenkapital	6	24 603 162	22 057 430
GJELD			
Utsatt skatt	5	2 595 154	3 319 770
Sum avsetning for forpliktelser		2 595 154	3 319 770
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	119 682 466	80 231 333
Sum annen langsiktig gjeld		119 682 466	80 231 333
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		232 072	814 177
Konserngjeld	4	16 174 990	4 957 580
Annen kortsiktig gjeld		882 943	165 135
Sum kortsiktig gjeld		17 290 005	5 936 893
Sum gjeld		139 567 625	89 487 995
Sum egenkapital og gjeld		164 170 786	111 545 425

Oslo, 19.02.2026

Styret i Kniksens Plass 1-3 AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem

Marius Alfredsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er drift og utleie av eiendom. Virksomheten drives fra Oslo. .

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. Merverdier tilknyttet fast eiendom tilført ved fusjon balanseføres netto etter skatteulempe og vil således ikke være med i beregning av utsatt skatt. 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.

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 Frafall av opsjon

Selskapet har hatt opsjon på ervervelse av tilleggsareal i tilknytning til sin eiendom. I 2025 ble denne opsjonen frafalt mot et vederlag som er inntektsført under annen driftsinntekt.

Note 2 Varige driftsmidler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	TOMT	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	LEIETAKER-TILPASNINGER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2025	145 402 779	11 034 190	617 010	9 189 047	6 373 056	172 616 082
Tilgang	1 654 607	843 914	0	879 618	40 342 511	43 720 650
Avgang	0	0	0	-9 189 047	0	-9 189 047
Anskaffelseskost 31.12.2025	147 057 386	11 878 104	617 010	879 618	46 715 567	207 147 684
Akkumulerte avskrivninger	65 297 442	2 482 471	0	0	424 870	68 204 783
Bokført verdi 31.12.2025	81 759 944	9 395 633	617 010	879 618	46 290 697	138 942 901
Årets avskrivninger	2 503 146	578 128	0	0	212 435	3 293 709
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	3-20 år			30 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	



Note 3 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/sikkerhet til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

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

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	5 445 004	314 761
Sum	0	0	5 445 004	314 761

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	135 857 456	85 188 913
Sum	0	0	135 857 456	85 188 913

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern 31.12.2025 består av årets konsernbidrag og lån til Union Core Real Estate Fund Holding AS. 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 4 993 553 i 2025.

Lån til foretak i samme konsern er lån til Sameiet Brann Stadion Nord pålydende kr 330 180.



Note 5 Skatt

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

	2025	2024	ENDRING
Varige driftsmidler	11 796 154	15 089 862	3 293 708
Sum	11 796 154	15 089 862	3 293 708

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	11 796 154	15 089 862	3 293 708
---	-------------------	-------------------	------------------

Utsatt skatt (22 %)	2 595 154	3 319 770	724 616
----------------------------	------------------	------------------	----------------

ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	2025	2024
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	12 881 282	2 324 908
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 293 708	2 632 672
Avgitt konsernbidrag	-16 174 990	-4 957 580
Skattepliktig inntekt	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	3 558 498	1 090 668
Endring i utsatt skatt	-724 616	-579 188
Skattekostnad ordinært resultat	2 833 882	511 480

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	12 881 282	2 324 908
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 833 882	511 480
Sum	2 833 882	511 480
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 558 498	1 090 668
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 558 498	-1 090 668
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2025	23 477 900	994 316	0	-2 414 786	22 057 430
Årets resultat	0	0		10 047 400	10 047 400
Korrigerings fra tidligere år	0	0	-2 414 786	2 414 786	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 569 092	-10 047 400	-12 616 492
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 114 824	0	5 114 824
Egenkapital 31.12.2025	23 477 900	994 316	130 946	0	24 603 162

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 23 477 900 består av 10 000 aksjer à kr. 2 348.

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 1,0121 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Kniksens Plass 1-3 AS fås utlevert.



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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kniksens Plass 1-3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kniksens Plass 1-3 AS som viser et overskudd på NOK 10 047 400. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: LEB42-00JFG-G2OJL-APPK0-B3ZAJ-VT27C





Revisors beretning 2025 for Kniksens Plass 1-3 AS



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

Oslo, 23. februar 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LEB42-00JFG-G2OJL-APPK0-B3ZAJ-VT27C





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: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 20:08:08 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: LEB42-00JFG-G2OJL-APPK0-B5ZAJ-VT27C