



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 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			
Leieinntekter		9 556 592	8 596 398
Sum inntekter		9 556 592	8 596 398
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	2 963 595	2 343 836
Annen driftskostnad	2	2 882 037	2 656 922
Sum kostnader		5 845 632	5 000 758
Driftsresultat		3 710 960	3 595 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		131 009	102 075
Annen finansinntekt		35	487
Sum finansinntekter		131 044	102 562
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 838 391	2 690 823
Annen rentekostnad		1 000	542
Sum finanskostnader		2 839 391	2 691 365
Netto finans		-2 708 347	-2 588 803
Resultat før skattekostnad		1 002 614	1 006 837
Skattekostnad på resultat	4	226 082	221 504
Årsresultat	5	776 532	785 333
Årsresultat etter minoritetsinteresser		776 532	785 333
Totalresultat		776 532	785 333
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 984 670	2 500 616
Udekket tap		-2 208 138	
Overført fra annen egenkapital			-1 715 283



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		776 532	785 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 858 187	2 242 439
Sum immaterielle eiendeler		2 858 187	2 242 439
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	53 812 530	54 385 147
Sum varige driftsmidler		53 812 530	54 385 147
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 604 651	2 883 721
Sum finansielle anleggsmidler		2 604 651	2 883 721
Sum anleggsmidler		59 275 368	59 511 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 808	4 010
Andre kortsiktige fordringer		84 142	127 137
Konsernfordringer	3	1 337 605	
Sum fordringer		1 493 555	131 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 735 668	2 265 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 735 668	2 265 924
Sum omløpsmidler		5 229 223	2 397 071
SUM EIENDELER		64 504 591	61 908 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	294 274	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		394 274	5 837 525
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		-4 572 718
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital			-4 572 718
Sum egenkapital		394 274	1 264 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	59 836 703	56 792 394
Sum annen langsiktig gjeld		59 836 703	56 792 394
Sum langsiktig gjeld		59 836 703	56 792 394
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		352 065	626 392
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		95 050	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 826 500	3 205 918
Annen kortsiktig gjeld			18 867
Sum kortsiktig gjeld		4 273 615	3 851 177
Sum gjeld		64 110 318	60 643 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 504 591	61 908 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 318567

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: 01.01.2025 - 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: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		9 556 592	8 596 398
Sum inntekter		9 556 592	8 596 398
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		2 963 595	2 343 836
Annen driftskostnad 2		2 882 037	2 656 922
Sum kostnader		5 845 632	5 000 758
Driftsresultat		3 710 960	3 595 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		131 009	102 075
Annen finansinntekt		35	487
Sum finansinntekter		131 044	102 562
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		2 838 391	2 690 823
Annen rentekostnad		1 000	542
Sum finanskostnader		2 839 391	2 691 365
Netto finans		-2 708 347	-2 588 803
Resultat før skattekostnad		1 002 614	1 006 837
Skattekostnad på resultat 4		226 082	221 504
Årsresultat	5	776 532	785 333
Årsresultat etter minoritetsinteresser		776 532	785 333
Totalresultat		776 532	785 333
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 984 670	2 500 616
Udekket tap		-2 208 138	
Overført fra annen egenkapital			-1 715 283
Sum overføringer og disponeringer		776 532	785 333



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 858 187	2 242 439
Sum immaterielle eiendeler		2 858 187	2 242 439
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	53 812 530	54 385 147
Sum varige driftsmidler		53 812 530	54 385 147
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 604 651	2 883 721
Sum finansielle anleggsmidler		2 604 651	2 883 721
Sum anleggsmidler		59 275 368	59 511 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 808	4 010
Andre kortsiktige fordringer		84 142	127 137
Konsernfordringer	3	1 337 605	
Sum fordringer		1 493 555	131 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 735 668	2 265 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 735 668	2 265 924
Sum omløpsmidler		5 229 223	2 397 071
SUM EIENDELER		64 504 591	61 908 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	294 274	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		394 274	5 837 525



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		-4 572 718
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital			-4 572 718
Sum egenkapital		394 274	1 264 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	59 836 703	56 792 394
Sum annen langsiktig gjeld		59 836 703	56 792 394
Sum langsiktig gjeld		59 836 703	56 792 394
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		352 065	626 392
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		95 050	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 826 500	3 205 918
Annen kortsiktig gjeld			18 867
Sum kortsiktig gjeld		4 273 615	3 851 177
Sum gjeld		64 110 318	60 643 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 504 591	61 908 378



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM 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.



Årsregnskap 2025

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	2025	2024
Leieinntekter		9 556 592	8 596 398
Sum driftsinntekter		9 556 592	8 596 398
Avskrivning av driftsmidler	1	2 963 595	2 343 836
Annen driftskostnad	2	2 882 037	2 656 922
Sum driftskostnader		5 845 632	5 000 758
Driftsresultat		3 710 960	3 595 640
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		131 009	102 075
Annen finansinntekt		35	487
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 838 391	-2 690 823
Annen rentekostnad		-1 000	-542
Resultat av finansposter		-2 708 347	-2 588 803
Resultat før skattekostnad		1 002 614	1 006 837
Skattekostnad på resultat	4	-226 082	-221 504
Resultat		776 532	785 333
Årsresultat	5	776 532	785 333
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		2 984 670	2 500 616
Overført til overkurs		-2 208 138	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 715 283
Sum overføringer		776 532	785 333



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 858 187	2 242 439
Sum immaterielle eiendeler		2 858 187	2 242 439
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	53 812 530	54 385 147
Sum varige driftsmidler		53 812 530	54 385 147
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		2 604 651	2 883 721
Sum finansielle anleggsmidler		2 604 651	2 883 721
Sum anleggsmidler		59 275 368	59 511 306
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		71 808	4 010
Andre kortsiktige fordringer		84 142	127 137
Konsernfordringer	3	1 337 605	0
Sum fordringer		1 493 555	131 147
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 735 668	2 265 924
Sum omløpsmidler		5 229 223	2 397 071
Sum eiendeler		64 504 591	61 908 378



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	294 274	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		394 274	5 837 525
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	0	-4 572 718
Sum opptjent egenkapital		0	-4 572 718
Sum egenkapital		394 274	1 264 807
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	59 836 703	56 792 394
Sum annen langsiktig gjeld		59 836 703	56 792 394
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		352 065	626 392
Skyldig offentlige avgifter		95 050	0
Konserngjeld	3	3 826 500	3 205 918
Annen kortsiktig gjeld		0	18 867
Sum kortsiktig gjeld		4 273 615	3 851 177
Sum gjeld		64 110 318	60 643 571
Sum egenkapital og gjeld		64 504 591	61 908 378

Oslo, 19.02.2026
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. 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. 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 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	LEIETAKER TILPASSNINGER	TOMT	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2025	74 882 050	8 143 177	6 637 320	1 600 000	68 815	91 331 362
Tilgang	665 152	298 240	0	0	1 427 587	2 390 978
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	75 547 201	8 441 418	6 637 320	1 600 000	1 496 402	93 722 341
Akkumulerte avskrivninger	33 151 577	2 515 407	4 242 827	0	0	39 909 811
Bokført verdi 31.12.2025	42 395 624	5 926 010	2 394 493	1 600 000	1 496 402	53 812 530
Årets avskrivninger	1 674 668	580 893	708 033	0	0	2 963 595
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	1-14 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	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	1 337 605	0
Sum	0	0	1 337 605	0

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	63 663 203	59 998 312
Sum	0	0	63 663 203	59 998 312

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 2 838 391 i 2025.



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:

	2025	2024	ENDRING
Varige driftsmidler	-12 991 757	-10 028 163	2 963 595
Fordringer	0	-164 743	-164 743
Sum	-12 991 757	-10 192 906	2 798 851
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-12 991 757	-10 192 906	2 798 851
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 858 187	-2 242 439	615 747
ÅRETS SKATTEKOSTNAD		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		1 002 614	1 006 837
Permanente forskjeller		25 035	0
Endring i midlertidige forskjeller		2 798 851	2 199 082
Avgitt konsernbidrag		-3 826 500	-3 205 918
Skattepliktig inntekt		0	1
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		841 830	705 302
Endring i utsatt skattefordel		-615 748	-483 798
Skattekostnad ordinært resultat		226 082	221 504
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		1 002 614	1 006 837
Beregnet skatt av resultat før skatt		220 575	221 504
Skatteeffekt av permanente forskjeller		5 508	0
Sum		226 083	221 504
Effektiv skattesats		22,5 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		841 830	705 302
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-841 830	-705 302
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2025	100 000	5 737 525	0	-4 572 718	1 264 807
Årets resultat	0	0	0	776 532	776 532
Avgitt konsernbidrag	0	-870 533	-1 337 605	-776 532	-2 984 670
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 337 605	0	1 337 605
Korreksjon IB	0	-4 572 718	0	4 572 718	0
Egenkapital 31.12.2025	100 000	294 274	0	0	394 274

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.



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 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 776 532. 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 Dokumentnr. økkel: 3 MEF6-GOV20-B40JU-D7UGI-2 WHUR-B390T





Revisors beretning 2025 for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

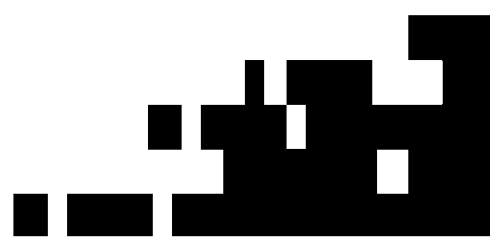


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. februar 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3MEF6-GOV20-B40JU-D7UGI-2WHUR-8390T





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



Penneo Dokumentnøkkel: 3MEF6-GOVZO-B4OJU-D7UGI-2WPHUR-B390T

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 forseglet 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.