



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 430 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Filip Chen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonskostnader	2, 3	39 960	12 031
Annen driftskostnad	3		
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 960</b>	<b>12 031</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 960</b>	<b>-12 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	18 093 808	16 243 793
Annen renteinntekt	4	384 633	312 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 478 441</b>	<b>16 556 683</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	206 925	243 952
Annen rentekostnad		11 288 000	11 304 358
Annen finanskostnad		191 445	183 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 686 370</b>	<b>11 731 397</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 792 071</b>	<b>4 825 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 752 111</b>	<b>4 813 256</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 485 465	1 058 916
<b>Årsresultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 035 744	
Udekket tap	6		
Overført til annen egenkapital		2 230 902	
Overført fra annen egenkapital			3 754 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		629 229
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>629 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	309 361 128	309 361 128
Lån til foretak i samme konsern	4	6 015 796	5 654 566
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>315 376 924</b>	<b>315 015 694</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>315 376 924</b>	<b>315 644 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		210 601	207 170
Konsernfordringer	4	18 093 808	16 243 793
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 304 409</b>	<b>16 450 963</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		861 166	398 264
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>861 166</b>	<b>398 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 165 576</b>	<b>16 849 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>334 542 500</b>	<b>332 494 151</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	42 880 563	42 880 563



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 880 563</b>	<b>43 880 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 625 960	395 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 625 960</b>	<b>395 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 506 523</b>	<b>44 275 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	11 413 026	15 496 054
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>283 413 026</b>	<b>287 496 054</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>283 413 026</b>	<b>287 496 054</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		229 282	220 786
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			1
Kortsiktig konserngjeld	4	3 891 980	
Annen kortsiktig gjeld		501 689	501 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 622 951</b>	<b>722 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 035 977</b>	<b>288 218 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>334 542 500</b>	<b>332 494 151</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 381321

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 430 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Filip Chen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025

---

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



Organisasjonsnr: 914 430 879  
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonskostnader	2, 3	39 960	12 031
Annen driftskostnad	3		
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 960</b>	<b>12 031</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 960</b>	<b>-12 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	18 093 808	16 243 793
Annen renteinntekt	4	384 633	312 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 478 441</b>	<b>16 556 683</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	206 925	243 952
Annen rentekostnad		11 288 000	11 304 358
Annen finanskostnad		191 445	183 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 686 370</b>	<b>11 731 397</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 792 071</b>	<b>4 825 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 752 111</b>	<b>4 813 256</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 485 465	1 058 916
<b>Årsresultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 035 744	
Udekket tap	6		
Overført til annen egenkapital		2 230 902	
Overført fra annen egenkapital			3 754 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>



Organisasjonsnr: 914 430 879  
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 629 229  
Sum immaterielle eiendeler 629 229

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 309 361 128 309 361 128  
Lån til foretak i samme  
konsern 4 6 015 796 5 654 566  
Sum finansielle  
anleggsmidler 315 376 924 315 015 694

Sum anleggsmidler 315 376 924 315 644 923

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 210 601 207 170  
Konsernfordringer 4 18 093 808 16 243 793  
Sum fordringer 18 304 409 16 450 963

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 861 166 398 264  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 861 166 398 264

Sum omløpsmidler 19 165 576 16 849 228

SUM EIENDELER 334 542 500 332 494 151

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 1 000 000 1 000 000  
Annen innskutt egenkapital 6 42 880 563 42 880 563  
Sum innskutt egenkapital 43 880 563 43 880 563

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 2 625 960 395 058  
Sum opptjent egenkapital 2 625 960 395 058

Sum egenkapital 46 506 523 44 275 621



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	11 413 026	15 496 054
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>283 413 026</b>	<b>287 496 054</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>283 413 026</b>	<b>287 496 054</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		229 282	220 786
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			1
Kortsiktig konserngjeld	4	3 891 980	
Annen kortsiktig gjeld		501 689	501 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 622 951</b>	<b>722 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 035 977</b>	<b>288 218 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>334 542 500</b>	<b>332 494 151</b>



Organisasjonsnr: 914 430 879  
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Kontoreiendom II Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske  
Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Oslo Kontoreiendom II Holding AS

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2025  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Owren Ugland**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretn...reiendom II Holding AS

Name Date  
Ugland, Jens Bjørner Owren 2025-03-07

Identification



 bankID Ugland, Jens Bjørner  
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Årsregnskap 2024

Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Org.nr.: 914 430 879



### Oslo Kontoreiendom II Holding AS

#### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Administrasjonskostnader	2, 3	39 960	12 031
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 960</b>	<b>12 031</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 960</b>	<b>-12 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	18 093 808	16 243 793
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	361 230	300 595
Annen renteinntekt		23 403	12 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 478 441</b>	<b>16 556 683</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	206 925	243 952
Annen rentekostnad		11 288 000	11 304 358
Annen finanskostnad		191 445	183 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 686 370</b>	<b>11 731 397</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>6 792 071</b>	<b>4 825 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 752 111</b>	<b>4 813 256</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 485 465	1 058 916
<b>Resultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 035 744	0
Overført til annen egenkapital		2 230 902	0
Overført fra annen egenkapital		0	3 754 340
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>5 266 646</b>	<b>3 754 340</b>



### Oslo Kontoreiendom II Holding AS

#### Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	629 229
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>629 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	309 361 128	309 361 128
Lån til selskap i samme konsern	4	6 015 796	5 654 566
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>315 376 924</b>	<b>315 015 694</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>315 376 924</b>	<b>315 644 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på selskap i samme konsern	4	18 093 808	16 243 793
Andre kortsiktige fordringer		210 601	207 170
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 304 409</b>	<b>16 450 963</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd		861 166	398 264
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>861 166</b>	<b>398 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 165 576</b>	<b>16 849 228</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>334 542 500</b>	<b>332 494 151</b>



## Oslo Kontoreiendom II Holding AS

### Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	42 880 563	42 880 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 880 563</b>	<b>43 880 563</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 625 960	395 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 625 960</b>	<b>395 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 506 523</b>	<b>44 275 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	4	11 413 026	15 496 054
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>283 413 026</b>	<b>287 496 054</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	3 891 980	0
Leverandørgjeld		229 282	220 786
Skyldig offentlige avgifter		0	1
Annen kortsiktig gjeld		501 689	501 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 622 951</b>	<b>722 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 035 977</b>	<b>288 218 530</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>334 542 500</b>	<b>332 494 151</b>

Oslo, 03.03.2025

Styret i Oslo Kontoreiendom II Holding AS

\_\_\_\_\_  
Anne Jevne  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Omland  
styremedlem



## Oslo Kontoreiendom II Holding AS

---

### Noter

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

##### 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

##### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### Aksjer i datterselskap

Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

##### Fordringer

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 2 Antall ansatte

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.



### Oslo Kontoreiendom II Holding AS

#### Noter

##### Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Revisjon	30 053	9 000
Diverse	9 907	3 031
<b>Sum</b>	<b>39 960</b>	<b>12 031</b>

##### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende	2024	2023
<b>Fordring</b>		
Oslo Science Park III AS	6 015 796	5 654 566
Konsernbidrag fra Forskningsparken Hus 5 AS	18 093 808	16 243 793
<b>Sum fordring</b>	<b>24 109 604</b>	<b>21 898 359</b>
<b>Gjeld</b>		
Forskningsparken Hus 5 AS	11 413 026	15 496 054
Konsernbidrag til Oslo Science Park III AS	3 891 980	0
<b>Sum</b>	<b>15 305 006</b>	<b>15 496 054</b>

##### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	856 236	0
Endring i utsatt skattefordel	629 229	1 058 916
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 485 465</b>	<b>1 058 916</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 752 111	4 813 256
Permanente forskjeller	-18 093 808	-16 243 793
Mottatt konsernbidrag	18 093 808	16 243 793
Avgitt konsernbidrag	-3 891 980	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 860 131	-4 813 256
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 124 402	-3 573 634
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-856 236	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 980 638	3 573 634
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



## Oslo Kontoreiendom II Holding AS

## Noter

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 860 131	-2 860 131
Avskåret rentefradrag	-221 398	-221 398	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	221 398	221 398	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>-2 860 131</b>	<b>-2 860 131</b>
<b>Utsatt skatt 22 %</b>	<b>0</b>	<b>-629 229</b>	<b>-629 229</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	1 000 000	42 880 563	395 058	44 275 621
Avgitt konsernbidrag			3 035 744	3 035 744
Årets resultat			2 230 902	2 230 902
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>42 880 563</b>	<b>5 661 704</b>	<b>49 542 267</b>

## Note 7 Datterselskap

Selskapets navn	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Forskningsparken Hus 5 AS	Oslo	100%	100%	13 939 246	220 992 674

## Investeringer etter kostmetoden.

Selskapets navn	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi 31.12.2024
Forskningsparken Hus 5 AS	309 361 128	309 361 128
	<b>309 361 128</b>	<b>309 361 128</b>

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
Oslo Science Park III AS	1 000	100,00	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



## Oslo Kontoreiendom II Holding AS

---

### Noter

#### Note 9 Pantstillelser og langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Obligasjonslån	272 000 000	272 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>272 000 000</b>	<b>272 000 000</b>

Den 16.12.2015 trakk selskapet opp et obligasjonslån på NOK 220 000 000. Den 15.9.2017 trakk selskapet opp ytterligere NOK 52 000 000. Lånet løper avdragsfritt frem til forfall 16.12.2029.

Selskapet forplikter seg i obligasjonslånets løpetid til enhver tid å opprettholde en loan-to-value lik eller lavere enn 75%. Selskapet kan kun utbetale utbytte dersom loan-to-value er under 70%.

#### Pantstillelser

##### Bokført gjeld som er sikret med pant.

Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	272 000 000	272 000 000
<b>Sum pantstillelse</b>	<b>272 000 000</b>	<b>272 000 000</b>

Aksjer i selskapet og aksjer i datter, samt eiendom er pantsatt til fordel for obligasjonseierne i Nordic Trustee ASA.