



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 018 448  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 561 356	8 253 509
Annen driftsinntekt			311 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 561 356</b>	<b>8 564 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		253 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 534 260	4 172 176
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 800 000	4 014 848
Annen driftskostnad		3 910 062	3 383 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 244 321</b>	<b>11 823 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 682 965</b>	<b>-3 259 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		68 411
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	135 239	89 972
Annen renteinntekt		23 176	51 134
Annen finansinntekt	3	678 425	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>836 840</b>	<b>209 517</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 569 101	2 016 168
Annen rentekostnad			1 065 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 569 101</b>	<b>3 081 933</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 732 261</b>	<b>-2 872 415</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 415 226</b>	<b>-6 131 442</b>
Skattekostnad på resultat	4	-928 325	-1 069 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 486 901	-5 061 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 478 923	117 430 687
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		11 027
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>87 478 923</b>	<b>117 441 714</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	5 534 873	5 534 873
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	2 141 113	2 072 702
Andre langsiktige fordringer		1 009 365	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 685 351</b>	<b>7 607 575</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 164 274</b>	<b>125 049 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 662	169 567
Andre kortsiktige fordringer		615 683	558 745
Konsernfordringer	3, 3	660 053	220 024
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 290 398</b>	<b>948 336</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 584 838	7 213 912
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 584 838</b>	<b>7 213 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		2 875 236	8 162 249
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	210 000	33 000
Overkurs		32 364 059	44 993 759
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 574 059</b>	<b>45 026 759</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 548 832	5 061 931
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 548 832</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>21 025 227</b>	<b>39 964 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 443 527	9 123 958
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 443 527</b>	<b>9 123 958</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	68 164 943	81 358 724
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 164 943</b>	<b>81 358 724</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 608 470</b>	<b>90 482 682</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 238	406 766
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		125 170	298 363
Kortsiktig konserngjeld	3	895 438	
Annen kortsiktig gjeld		1 815 968	2 058 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 814</b>	<b>2 764 028</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		78 014 284	93 246 710
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 586970

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 018 448  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.07.2024

---

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: 922 018 448  
OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 561 356	8 253 509
Annen driftsinntekt			311 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 561 356</b>	<b>8 564 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		253 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 534 260	4 172 176
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 800 000	4 014 848
Annen driftskostnad		3 910 062	3 383 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 244 321</b>	<b>11 823 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 682 965</b>	<b>-3 259 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		68 411
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	135 239	89 972
Annen renteinntekt		23 176	51 134
Annen finansinntekt	3	678 425	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>836 840</b>	<b>209 517</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 569 101	2 016 168
Annen rentekostnad			1 065 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 569 101</b>	<b>3 081 933</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 732 261</b>	<b>-2 872 415</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-7 415 226	-6 131 442
Skattekostnad på resultat		-928 325	-1 069 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 486 901	-5 061 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>



Organisasjonsnr: 922 018 448  
OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	87 478 923	117 430 687
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		11 027
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>87 478 923</b>	<b>117 441 714</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	5 534 873	5 534 873
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme			
konsern	3	2 141 113	2 072 702
Andre langsiktige			
fordringer		1 009 365	
<b>Sum finansielle</b>		<b>8 685 351</b>	<b>7 607 575</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 164 274</b>	<b>125 049 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 662	169 567
Andre kortsiktige			
fordringer		615 683	558 745
Konsernfordringer	3, 3	660 053	220 024
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 290 398</b>	<b>948 336</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		1 584 838	7 213 912
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>1 584 838</b>	<b>7 213 912</b>
<b>kontanter og lignende</b>			



Sum omløpsmidler		2 875 236	8 162 249
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	210 000	33 000
Overkurs		32 364 059	44 993 759
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 574 059</b>	<b>45 026 759</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 548 832	5 061 931
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 548 832</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>21 025 227</b>	<b>39 964 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 443 527	9 123 958
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>6 443 527</b>	<b>9 123 958</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	68 164 943	81 358 724
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 164 943</b>	<b>81 358 724</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 608 470</b>	<b>90 482 682</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 238	406 766
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		125 170	298 363
Kortsiktig konserngjeld	3	895 438	
Annen kortsiktig gjeld		1 815 968	2 058 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 814</b>	<b>2 764 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 014 284</b>	<b>93 246 710</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>



Organisasjonsnr: 922 018 448  
OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM 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.



# Årsregnskap 2023

## Oslo Handelsportefølje Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 018 448

 Sys\_gATnT-ryzVKx6nT



## RESULTATREGNSKAP

### OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

	Note	2023	2022
Leieinntekter		7 561 356	8 253 509
Annen driftsinntekt		0	311 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 561 356</b>	<b>8 564 610</b>
Lønnskostnad	1	0	253 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 534 260	4 172 176
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 800 000	4 014 848
Annen driftskostnad		3 910 062	3 383 608
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 244 321</b>	<b>11 823 636</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 682 965</b>	<b>-3 259 027</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	68 411
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	135 239	89 972
Annen renteinntekt		23 176	51 134
Annen finansinntekt	3	678 425	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 569 101	2 016 168
Annen rentekostnad		0	1 065 764
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 732 261</b>	<b>-2 872 415</b>
Resultat før skattekostnad		-7 415 226	-6 131 442
Skattekostnad på resultat	4	-928 325	-1 069 511
<b>Resultat</b>		<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		6 486 901	5 061 931
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-6 486 901</b>	<b>-5 061 931</b>



## BALANSE

### OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 478 923	117 430 687
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	11 027
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>87 478 923</b>	<b>117 441 714</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	5 534 873	5 534 873
Lån til foretak i samme konsern	3	2 141 113	2 072 702
Andre langsiktige fordringer		1 009 365	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 685 351</b>	<b>7 607 575</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 164 274</b>	<b>125 049 289</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		14 662	169 567
Andre kortsiktige fordringer		615 683	558 745
Konsernfordringer	3	660 053	220 024
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 290 398</b>	<b>948 336</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 584 838	7 213 912
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 875 236</b>	<b>8 162 249</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>



## BALANSE

### OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	210 000	33 000
Overkurs		32 364 059	44 993 759
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 574 059</b>	<b>45 026 759</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-11 548 832	-5 061 931
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 548 832</b>	<b>-5 061 931</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>21 025 227</b>	<b>39 964 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	6 443 527	9 123 958
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 443 527</b>	<b>9 123 958</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	68 164 943	81 358 724
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 164 943</b>	<b>81 358 724</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		569 238	406 766
Skyldig offentlige avgifter		125 170	298 363
Konserngjeld	3	895 438	0
Annen kortsiktig gjeld		1 815 968	2 058 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 814</b>	<b>2 764 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 014 284</b>	<b>93 246 710</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>99 039 510</b>	<b>133 211 538</b>

Oslo, 29.02.2024

Styret i Oslo Handelsportefølje Eiendom AS

Anders Ombudstvedt  
Styreleder

Mads Mortensen  
Styremedlem

Kristine Holen Hauge  
Styremedlem



OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

922 018 448

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

## 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. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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


## AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. 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

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.

 Sys\_gATnT-ryzVKx6nT



OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

922 018 448

## FISJON

Selskapet har i 2023 gjennomført en fisjon hvor eiendommen Oscars Gate 19 er overført til overtakende selskap Oscars Gate 19 Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og har skattemessig og regnskapsmessig effekt fra 01.01.2023.

## Note 1 Lønnskostnader

Oslo Handelsportefølje Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styret, og heller ikke gitt lån eller sikkerhet til styret eller andre ledende personer.


Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om offentlig tjenstepensjon.

## Note 2 Anleggsnote

	Bygg	Tekniske installasjoner	Transportmidler og inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	93 520 489	22 330 340	46 561	16 990 950	132 888 340
Tilgang kjøpte driftsmidler	93 271	1 292 721	0		1 385 991
Avgang solgte driftsmidler	-3 710 000	-886 600	0	-795 000	-5 391 600
Avgang ifbm fisjon	-14 137 500	-3 262 500	0	-4 350 000	-21 750 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>75 766 260</b>	<b>19 473 961</b>	<b>46 561</b>	<b>11 845 950</b>	<b>107 132 731</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	7 372 282	8 434 966	46 561		15 853 808
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	3 800 000	0	0		3 800 000
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>64 593 978</b>	<b>11 038 995</b>	<b>0</b>	<b>11 845 950</b>	<b>87 478 923</b>
Årets avskrivninger	1 565 311	1 957 922	11 027		3 534 260
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives	
Avskrivningsperiode	50 år	10 år	7 år	ikke	
Årets nedskrivning	3 800 000				

Selskapet gjennomgår eiendommenes verdiutvikling løpende. Eiendommene består av utleieeiendommer og verdivurdering bygger på fremtidige kontantstrøimestimater. Per 31.12.2023 er enkelte av eiendommene nedskrevet til beregnet markedsverdi, basert på innhentet ekstern verdivurdering.

Selskapet har i 2023 gjennomført en fisjon hvor eiendommen Oscars Gate 19 er overført til overtakende selskap Oscars Gate 19 Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og har skattemessig og regnskapsmessig effekt fra 01.01.2023.

 Sys\_gATnT-ryzVKx6nT



## OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

922 018 448

Morselskapet Oslo Handelsportefølje Invest AS har et langsiktig pantelikret lån i Sparebank1 Østlandet. Per 31.12.2023 utgjør det pantelikrede lånet kr 103 890 000. Som sikkerhet for lånet er det tatt 1. prioritets pant i Oslo Handelsportefølje Eiendoms eiendommer:

Olaf Ryes Plass 1	Gnr. 228, bnr. 245, snr. 2, Oslo kommune
Schønings gate 6A	Gnr. 214, bnr. 337, snr. 1, Oslo kommune
Schultz Gate 33	Gnr. 215, bnr. 295, snr. 3, Oslo kommune
Sofienberggata 13	Gnr. 228, bnr. 377, snr. 9, Oslo kommune
Kirkeveien 65	Gnr. 215, bnr. 173, snr. 5, Oslo kommune
Hansteens Gate 1	Gnr. 209, bnr. 53, snr. 12 og 14, Oslo kommune
Stockfleths Gate 51	Gnr. 221, bnr. 279, snr. 1, 2, 3, 4 og 5, Oslo kommune
Jacob Aalls Gate 13	Gnr. 215, bnr. 123, snr. 1, Oslo kommune
Holtegata 32	Gnr. 214, bnr. 126, snr. 3, Oslo kommune
St. Halvards Plass 2	Gnr. 233, bnr. 202, snr. 2, Oslo kommune
Thereses Gate 14B	Gnr. 217, bnr. 359, snr. 1, Oslo kommune
Sørkedalsveien 1	Gnr. 38, bnr. 217, snr. 56, Oslo kommune
Sporveisgata 35	Gnr. 214, bnr. 474, snr. 1, Oslo kommune
Bentsebrugata 11	Gnr. 224, bnr. 63, snr. 19, Oslo kommune
Bentsebrugata 11	Gnr. 224, bnr. 63, snr. 14, ideell andel 18/25, Oslo kommune

I tillegg er det tatt 1. prioritets factoringpant i selskapets fordringer.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til konsernselskaper	2 141 113	2 072 702
Kortsiktige fordringer konsernselskaper	660 053	220 024
<b>Sum</b>	<b>2 801 167</b>	<b>2 292 726</b>
Lån fra Oslo Handelsportefølje eiendom	68 164 943	81 358 724
Annen kortsiktig gjeld konsern	895 438	0
<b>Sum</b>	<b>69 060 380</b>	<b>81 358 724</b>

Langsiktig mellomværender og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Som kompensasjon for sikkerhetsstillelse nevnt i note 2 mottar selskapet en årlig garantiprovisjon fra morselskapet. Denne motregnes mot det langsiktige konsernlånet ved forfall.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på fordringene.



OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

922 018 448

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-928 325	-1 069 511
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-928 325</b>	<b>-1 069 511</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 415 226	-6 131 442
Permanente forskjeller	345 117	-68 411
Endring i midlertidige forskjeller	6 420 563	4 562 210
Mottatt konsernbidrag	0	68 411
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-649 546</b>	<b>-1 569 232</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-15 050
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	15 050
<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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	62 819 446	71 134 697	8 315 251
Fordringer	-267 380	-597 872	-330 492
Gevinst – og tapskonto	5 450 192	4 895 360	-554 832
Andre forskjeller	1 009 365	0	-1 009 365
<b>Sum</b>	<b>69 011 623</b>	<b>75 432 186</b>	<b>6 420 563</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 218 778	-1 569 232	649 546
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-37 504 090	-40 354 539	-2 850 449
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>29 288 755</b>	<b>33 508 415</b>	<b>4 219 660</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 443 526</b>	<b>7 371 851</b>	<b>928 325</b>

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt består av eiendeler overtatt ved fisjon i 2019 der utsatt skatt ble vurdert til nåverdi.

Selskapet har i 2023 gjennomført en fisjon hvor eiendommen Oscars Gate 19 er overført til overtakende selskap Oscars Gate 19 Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og har skattemessig og regnskapsmessig effekt fra 01.01.2023.



OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

922 018 448

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	33 000	44 993 759	-5 061 931	39 964 828
Kapitalforhøyelse	267 000			267 000
Fisjon	-90 000	-12 629 700		-12 719 700
Årets resultat			-6 486 901	-6 486 901
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>210 000</b>	<b>32 364 059</b>	<b>-11 548 832</b>	<b>21 025 227</b>

Selskapet gjennomførte i 2023 en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering.

Selskapet har i 2023 gjennomført en fisjon hvor eiendommen Oscars Gate 19 er overført til overtakende selskap Oscars Gate 19 Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og har skattemessig og regnskapsmessig effekt fra 01.01.2023.

## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontorkommune	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Professor Dahls Gt 5 AS	Oslo	100%	5 534 873	5 534 873
<b>Sum investering</b>			<b>5 534 873</b>	<b>5 534 873</b>

Selskapet gjennomgår investeringens verdiutvikling fortløpende. Investeringen er knyttet til utleieeiendom og verddivurdering bygger på fremtidige kontantstrømestimer. Verddivurderingen per 31.12.23 er basert på ekstern verdsettelse av eiendommen.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	700	300,0	210 000
<b>Sum</b>	<b>700</b>		<b>210 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Oslo Handelsportefølge Invest AS	700	100,0



COMPLETED BY ALL:  
05.03.2024 09:23

SENT BY OWNER:  
Karoline Kvinge Toften · 29.02.2024 10:37

DOCUMENT ID:  
ryzVKxC6nT

ENVELOPE ID:  
Sys\_gATnT-ryzVKxC6nT

## Document history

DOCUMENT NAME:  
20240229 - Oslo Handelsportefølge Eiendom AS - Årsregnskap 2023.pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
20240229 - Oslo Handelsportefølge Eiendom AS - Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-SyzEZApnT.pdf  
20240229 - Oslo Handelsportefølge Eiendom AS - Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-r1IFrZRpnT.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (GMT)	METHOD	DETAILS
Anders Ombudstvedt anders.ombudstvedt@malling.no	Signed	29.02.2024 11:03	Email	IP: 77.16.222.140
	Authenticated	29.02.2024 11:03	Low	IP: 77.16.222.140
Mads Mortensen mads.mortensen@malling.no	Signed	29.02.2024 11:28	eID	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12)
	Authenticated	29.02.2024 11:26	Low	IP: 217.173.250.3
Kristine Holen Hauge kristine.hauge@malling.no	Signed	05.03.2024 09:23	eID	Norwegian BankID (DOB: 87/12/12)
	Authenticated	05.03.2024 09:20	Low	IP: 217.173.250.3

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Munkedamsveien 45  
PO Box 1704 Vika  
0121 Oslo  
Norway  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OSLO HANDELSPORTEFØLJE EIENDOM AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 intern kontroll 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>



BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YU8KI-QG7E4-E87JP-YECCF-VAE84-5HXX2



# 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."

## Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 08:39:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YU8KI-QG7E4-E87JP-YECQF-VAE84-5HXX2

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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