



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 589 666
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OSLO HANDELSEIENDOMMER AS
Forretningsadresse:	Sørengkaia 114 0194 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sindre Bakkejord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

### 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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg			8 313 157
Leieinntekter		794 694	1 959 173
<b>Sum inntekter</b>		<b>794 694</b>	<b>10 272 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 289 485	2 131 713
Avskrivning	3, 4	55 438	1 113 890
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		1 078 811
Annen driftskostnad	2	861 850	1 400 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 773</b>	<b>5 724 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 412 079</b>	<b>4 547 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap	5	9 891 743	11 268 212
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 434 333	4 330 835
Annen finansinntekt		2 409 029	567 422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 735 105</b>	<b>16 166 469</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 398 584	911 476
Annen finanskostnad		10 466 097	7 111 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 864 681</b>	<b>8 022 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 870 424</b>	<b>8 143 651</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 458 345</b>	<b>12 691 422</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	766 495	985 825
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 691 850</b>	<b>11 705 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 691 850</b>	<b>11 705 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	2 691 851	11 705 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 691 851</b>	<b>11 705 597</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4		2 262 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 262 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og eiendom	8		29 308 345
Driftsløsøre/ inventar	8	261 862	467 095
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>261 862</b>	<b>29 775 440</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	225 711 178	193 945 167
Lån til foretak i samme konsern	8	95 145 468	97 474 469
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>320 856 646</b>	<b>291 419 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>321 118 508</b>	<b>323 457 695</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 994	27 602
Andre fordringer		653 106	586 884
Konsernfordringer	8	9 924 418	42 711 459
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 580 518</b>	<b>43 325 945</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		100 000	100 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 131	2 132 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>365 131</b>	<b>2 132 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 045 649</b>	<b>45 558 345</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 164 157</b>	<b>369 016 040</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	212 500	250 000
Overkurs	7	82 794 403	97 349 186
Annen innskutt egenkapital	7	14 774 622	17 381 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 781 525</b>	<b>114 981 093</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	35 122 257	38 908 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 122 257</b>	<b>38 908 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>132 903 782</b>	<b>153 889 754</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	354 358	4 050 126
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>354 358</b>	<b>4 050 126</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	164 268 060	173 826 944
Langsiktig konserngjeld	8	16 633 888	24 039 015
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 816 022	5 685 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>192 717 970</b>	<b>203 551 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>193 072 328</b>	<b>207 601 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 526	30 094
Betalbar skatt	6	37 773	913 902
Skyldige offentlige avgifter		120 334	188 920
Kortsiktig konserngjeld	8	3 730 507	4 482 949
Påløpte renter			
Annen kortsiktig gjeld	8	2 217 907	1 908 780



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 188 047</b>	<b>7 524 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 260 375</b>	<b>215 126 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 164 157</b>	<b>369 016 040</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg			9 398 483
Leieinntekter		25 503 102	24 241 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 503 102</b>	<b>33 640 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 289 485	2 131 713
Avskrivning	3, 4	8 738 965	8 795 621
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		1 078 811
Annen driftskostnad	2	6 000 575	5 330 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 029 025</b>	<b>17 337 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 474 077</b>	<b>16 303 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 612 563	1 393 127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 612 563</b>	<b>1 393 127</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 758 801	
Annen finanskostnad		15 828 356	9 570 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 587 157</b>	<b>9 570 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 974 594</b>	<b>-8 177 239</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 500 517</b>	<b>8 126 189</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	761 379	616 717
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 261 896</b>	<b>7 509 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 261 896</b>	<b>7 509 472</b>
Minoritetsinteresser	7	619 507	339 368
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 881 403</b>	<b>7 170 104</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	2 094 442	2 262 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 094 442</b>	<b>2 262 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og eiendom	8	345 982 474	351 922 791
Driftsløsøre/ inventar	8	6 439 875	1 285 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>352 422 349</b>	<b>353 207 807</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	65 721	31 856 139
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>65 721</b>	<b>31 856 139</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>354 582 512</b>	<b>387 326 565</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 513 344	695 301
Andre fordringer		1 760 715	1 224 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 274 059</b>	<b>1 920 095</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		100 000	100 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 347 459	8 440 357
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>3 347 459</b>	<b>8 440 357</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 721 518</b>	<b>10 460 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 304 030</b>	<b>397 787 017</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	212 500	250 000
Overkurs	7	82 562 315	97 349 186
Annen innskutt egenkapital	7	13 638 094	17 381 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 412 909</b>	<b>114 981 093</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 517 836	19 348 039
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 517 836</b>	<b>19 348 039</b>
Minoritetsinteresser	5	5 028 257	4 408 750
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 959 002</b>	<b>138 737 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	10 393 063	10 470 920
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 393 063</b>	<b>10 470 920</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	225 108 364	235 823 811
Langsiktig konserngjeld		4 529 652	
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 874 647	7 163 181
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 512 663</b>	<b>242 986 992</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	8	<b>253 905 726</b>	<b>253 457 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		773 099	611 978
Betalbar skatt	6	216 777	1 090 146
Skyldige offentlige avgifter		657 258	745 192
Kortsiktig konserngjeld	8		482 571
Påløpte renter			
Annen kortsiktig gjeld	8		



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		2 792 168	2 661 336
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 439 302</b>	<b>5 591 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 345 028</b>	<b>259 049 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 304 030</b>	<b>397 787 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 616022

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 589 666  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HANDELSEIENDOMMER AS  
Forretningsadresse: Sørengkaia 114  
0194 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Bakkejord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### 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, 03.08.2024

---

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: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg			8 313 157
Leieinntekter		794 694	1 959 173
<b>Sum inntekter</b>		<b>794 694</b>	<b>10 272 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 289 485	2 131 713
Avskrivning	3, 4	55 438	1 113 890
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		1 078 811
Annen driftskostnad	2	861 850	1 400 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 773</b>	<b>5 724 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 412 079</b>	<b>4 547 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap	5	9 891 743	11 268 212
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 434 333	4 330 835
Annen finansinntekt		2 409 029	567 422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 735 105</b>	<b>16 166 469</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 398 584	911 476
Annen finanskostnad		10 466 097	7 111 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 864 681</b>	<b>8 022 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 870 424</b>	<b>8 143 651</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	766 495	985 825
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 691 850</b>	<b>11 705 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 691 850</b>	<b>11 705 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	2 691 851	11 705 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 691 851</b>	<b>11 705 597</b>



Organisasjonsnr: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4		2 262 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 262 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og eiendom	8		29 308 345
Driftsløsøre/ inventar	8	261 862	467 095
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>261 862</b>	<b>29 775 440</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	225 711 178	193 945 167
Lån til foretak i samme konsern	8	95 145 468	97 474 469
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>320 856 646</b>	<b>291 419 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>321 118 508</b>	<b>323 457 695</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 994	27 602
Andre fordringer		653 106	586 884
Konsernfordringer	8	9 924 418	42 711 459
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 580 518</b>	<b>43 325 945</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		100 000	100 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 131	2 132 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>9</b>	<b>365 131</b>	<b>2 132 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 045 649</b>	<b>45 558 345</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 164 157</b>	<b>369 016 040</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	212 500	250 000
Overkurs	7	82 794 403	97 349 186
Annen innskutt egenkapital	7	14 774 622	17 381 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 781 525</b>	<b>114 981 093</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	35 122 257	38 908 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 122 257</b>	<b>38 908 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>132 903 782</b>	<b>153 889 754</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	354 358	4 050 126
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>354 358</b>	<b>4 050 126</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	164 268 060	173 826 944
Langsiktig konserngjeld	8	16 633 888	24 039 015
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 816 022	5 685 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>192 717 970</b>	<b>203 551 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>193 072 328</b>	<b>207 601 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 526	30 094
Betalbar skatt	6	37 773	913 902
Skyldige offentlige avgifter		120 334	188 920
Kortsiktig konserngjeld	8	3 730 507	4 482 949
Påløpte renter			
Annen kortsiktig gjeld	8	2 217 907	1 908 780
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 188 047</b>	<b>7 524 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 260 375</b>	<b>215 126 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 164 157</b>	<b>369 016 040</b>



Organisasjonsnr: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst ved salg			9 398 483
Leieinntekter		25 503 102	24 241 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 503 102</b>	<b>33 640 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 289 485	2 131 713
Avskrivning	3, 4	8 738 965	8 795 621
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		1 078 811
Annen driftskostnad	2	6 000 575	5 330 906
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 029 025</b>	<b>17 337 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 474 077</b>	<b>16 303 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 612 563	1 393 127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 612 563</b>	<b>1 393 127</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 758 801	
Annen finanskostnad		15 828 356	9 570 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 587 157</b>	<b>9 570 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 974 594</b>	<b>-8 177 239</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	6	761 379	616 717
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 261 896</b>	<b>7 509 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 261 896</b>	<b>7 509 472</b>
Minoritetsinteresser	7	619 507	339 368
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 881 403</b>	<b>7 170 104</b>



Organisasjonsnr: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	2 094 442	2 262 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 094 442</b>	<b>2 262 619</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og eiendom	8	345 982 474	351 922 791
Driftsløsøre/ inventar	8	6 439 875	1 285 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>352 422 349</b>	<b>353 207 807</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	65 721	31 856 139
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>65 721</b>	<b>31 856 139</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>354 582 512</b>	<b>387 326 565</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 513 344	695 301
Andre fordringer		1 760 715	1 224 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 274 059</b>	<b>1 920 095</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		100 000	100 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 347 459	8 440 357
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>9</b>	<b>3 347 459</b>	<b>8 440 357</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 721 518</b>	<b>10 460 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 304 030</b>	<b>397 787 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	212 500	250 000



Overkurs	7	82 562 315	97 349 186
Annen innskutt egenkapital	7	13 638 094	17 381 907
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 412 909</b>	<b>114 981 093</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 517 836	19 348 039
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 517 836</b>	<b>19 348 039</b>
Minoritetsinteresser	5	5 028 257	4 408 750
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 959 002</b>	<b>138 737 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	10 393 063	10 470 920
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 393 063</b>	<b>10 470 920</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	225 108 364	235 823 811
Langsiktig konserngjeld		4 529 652	
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 874 647	7 163 181
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 512 663</b>	<b>242 986 992</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>253 905 726</b>	<b>253 457 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		773 099	611 978
Betalbar skatt	6	216 777	1 090 146
Skyldige offentlige avgifter		657 258	745 192
Kortsiktig konserngjeld	8		482 571
Påløpte renter			
Annen kortsiktig gjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld		2 792 168	2 661 336
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 439 302</b>	<b>5 591 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 345 028</b>	<b>259 049 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 304 030</b>	<b>397 787 017</b>



Organisasjonsnr: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	2.13	212500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sbakkejord AS	80000.00	80.00%	Ordinære aksjer
Tellus Eiendom AS	20000.00	20.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100000.00	100.00%

Alle aksjer har lik stemmerett. Styremedlem Edvard Bakkejord med familie eier indirekte 100% av aksjene i Tellus Eiendom AS. Styreleder Sindre Bakkejord eier 80% av aksjene gjennom Sbakkejord AS.

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1095784.00	1186040.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170338.00	263828.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21476.00	17132.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1887.00	5550.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1289485.00	1472550.00

Det er pr. 31.12.2023, 1 ansatte i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller derfor kravene i denne loven.



## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Enebakkveien 208 AS	100.00%	100.00%		
Thorvald Meyersgate 81 AS	100.00%	100.00%		
Sofienberg Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Pub AS	100.00%	100.00%		
Gasolin Sværsvann AS	100.00%	100.00%		
Gamle Ringeriksvei 61 AS	100.00%	100.00%		
Gasolin Slemmestad Strømsveien 1 AS	100.00%	100.00%		
Nydalen alle AS	100.00%	100.00%		
Lørenveien 50 AS	100.00%	100.00%		
Seiendom AS	100.00%	100.00%		
Baol eiendom AS	50.10%	50.10%		
Folkeparken AS	100.00%	100.00%		
Ekervegen 5 Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Kapellveien 17 AS	100.00%	100.00%		
Vestre Kjenner vei 1 AS	100.00%	100.00%		
Teisenveien 18 Utvikling as	100.00%	100.00%		
Sørengkaia 114 Eiendom as	100.00%	100.00%		
Rådhusgata 25 Eiendom as	100.00%	100.00%		
Galedengveien 15 Eiendom as	100.00%	100.00%		
Malerhaugveien Næring as	100.00%	100.00%		

Selskapet har i 2023 mottatt kr. 9.891.743 fra datterselskapene. Baol Eiendom AS eier 100% Ra Eiendom AS og Storgata 2 Utvikling AS, som datterselskap og selskapene er følgelig med i tallene for konsernet.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Oslo Handelseiendommer AS	Sørengkaia 114 0194 OSLO 0301 Oslo





Organisasjonsnr: 990 589 666  
OSLO HANDELSEIENDOMMER AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

**Note**

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1095784.00	1845203.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170338.00	263828.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21476.00	17132.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1887.00	5550.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1289485.00	2131713.00

Det er kostnadsført styrehonorar i 2023 i Oslo Handelseiendommer på Kr. 100.000.

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Oslo Handelseiendommer AS

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

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Handelseiendommer AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 2 691 851 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 4 739 138. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: EHC63-NEC7A-KZBNW-S120X-7YTY8-1D60V



Revisors beretning 2023 for Oslo Handelseiendommer AS

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 5. juli 2024  
RSM Norge AS

Marius Gjengstø  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: EHC63-NEC7A-KZBNW-S120X-7YTY8-1D60V



# 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."

## Gjengstø, Marius

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-05 09:27:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHC63-ABC7A-KZBNW-ST20X-7TYT8-1D60V

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>



Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

 BankID Signing  
Per Øyvind Dahl  
2024-07-03

 BankID Signing  
Edvard Bakkejord  
2024-07-03

 BankID Signing  
Sindre Bakkejord  
2024-07-03

## Årsrapport for 2023

### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Sandberg Regnskap as



## Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

Reesultatregnskap			Konsern	
Morselskap			Note	
2023	2022		2023	2022
		<b>Driftsinntekter</b>		
-	8 313 157	Gevinst ved salg	-	9 398 483
794 694	972 073	Forvaltningskostnader	-	-
-	987 100	Leieinntekter	25 503 102	24 241 996
<u>794 694</u>	<u>10 272 330</u>	Sum driftsinntekter	<u>25 503 102</u>	<u>33 640 479</u>
		<b>Driftskostnader</b>		
1 289 485	2 131 713	Lønnskostnad	2	1 289 485
55 438	1 113 890	Avskrivning	3,4	8 738 965
	1 078 811	Nedskrivning	3	1 078 811
861 850	1 400 145	Annen driftskostnad	2	6 000 575
<u>2 206 773</u>	<u>5 724 559</u>	Sum driftskostnader	<u>16 029 025</u>	<u>17 337 051</u>
- 1 412 079	4 547 771	Driftsresultat	9 474 077	16 303 428
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
9 891 743	11 268 212	Inntekt på inv. i datterselskap	5	
5 434 333	4 330 835	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
2 409 029	567 422	Annen finansinntekt	2 612 563	1 393 127
2 398 584	911 476	Rentekostnader til foretak i samme konsern	1 758 801	
10 466 097	7 111 342	Annen finanskostnad	15 828 356	9 570 366
<u>4 870 425</u>	<u>8 143 651</u>	Netto finansposter	<u>- 14 974 594</u>	<u>- 8 177 239</u>
3 458 346	12 691 422	Ordinært resultat før skattekostnad	- 5 500 517	8 126 189
766 495	985 825	Skattekostnad på ordinært resultat	6 - 761 379	616 717
<u>2 691 851</u>	<u>11 705 597</u>	<b>Årsresultat</b>	<u>- 4 739 138</u>	<u>7 509 472</u>



## Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

Balanse pr. 31 desember			Konsern	
Morselskap		Note	2023	2022
2023	2022			
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
-	2 262 619	4	2 094 442	2 262 619
-	2 262 619		2 094 442	2 262 619
<i>Varige driftsmidler</i>				
-	29 308 345	8	345 982 474	351 922 791
261 862	467 095		6 439 875	1 285 016
261 862	29 775 440		352 422 349	353 207 807
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
225 711 178	193 945 167	5,8	-	-
95 145 468	97 474 469			31 856 139
320 856 646	291 419 636		65 721	31 856 139
321 118 508	323 457 695		354 582 512	387 326 565
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer</i>				
2 994	27 602		1 513 344	695 301
9 924 418	42 711 459	8	-	-
653 106	586 884		1 760 715	1 224 794
10 580 518	43 325 945		3 274 059	1 920 095
<i>Investeringer</i>				
100 000	100 000		100 000	100 000
100 000	100 000		100 000	100 000
365 131	2 132 400	9	3 347 459	8 440 357
11 045 649	45 558 345		6 721 518	10 460 452
332 164 157	369 016 040		361 304 030	397 787 017



**Oslo Handelseiendommer AS**

Org.nr.: 990 589 666

		<b>Fordeling</b>	
		Majoritetsinteresser	7 - 5 358 645 7 170 104
		Minoritetsinteresser	7 619 507 339 368
		<b>Overføringer og disponeringer</b>	
		Overføring annen egenkapital	7
<u>2 691 851</u>	<u>11 705 597</u>	Sum disponert	
<u>2 691 851</u>	<u>11 705 597</u>		



Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

Balanse pr. 31 desember					
Morselskap		Konsern			
2023	2022	Note	2023	2022	
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
212 500	250 000	Aksjekapital	7,10	212 500	250 000
82 794 403	97 349 186	Overkurs	7	82 562 315	97 349 186
14 774 622	17 381 907	Annen innskutt egenkapital	7	13 638 094	17 381 907
<u>97 781 525</u>	<u>114 981 093</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>96 412 909</u>	<u>114 981 093</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
35 122 257	38 908 661	Annen egenkapital	7	1 517 836	19 348 039
<u>35 122 257</u>	<u>38 908 661</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>1 517 836</u>	<u>19 348 039</u>
-	-	Minoritetsinteresser	5	5 028 257	4 408 750
<u>132 903 782</u>	<u>153 889 754</u>	Sum egenkapital		<u>102 959 002</u>	<u>138 737 882</u>



## Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

### Gjeld

		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
354 358	4 050 126	Utsatt skatt	6	10 393 063	10 470 920
<u>354 358</u>	<u>4 050 126</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>10 393 063</u>	<u>10 470 920</u>
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
164 268 060	173 826 944	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	225 108 364	235 823 811
		Gjeld til selskap i samme			
16 633 888	24 039 015	konsern	8	4 529 652	-
<u>11 816 022</u>	<u>5 685 556</u>	Annen langsiktig gjeld	7	<u>13 874 647</u>	<u>7 163 181</u>
<u>192 717 971</u>	<u>203 551 515</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>243 512 663</u>	<u>242 986 992</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
81 526	30 094	Leverandørgjeld	8	773 099	611 978
37 773	913 902	Betalbar skatt		216 777	1 090 146
120 334	188 920	Skyldig offentlige avgifter	8	657 258	745 192
		Gjeld til selskap i samme			
3 730 506	4 482 949	konsern	8		482 571
<u>2 217 907</u>	<u>1 908 780</u>	Annen kortsiktig gjeld	8	<u>2 792 168</u>	<u>2 661 336</u>
<u>6 188 046</u>	<u>7 524 645</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>4 439 302</u>	<u>5 591 223</u>
<u>199 260 375</u>	<u>215 126 286</u>	Sum gjeld		<u>258 345 028</u>	<u>259 049 135</u>
<u>332 164 157</u>	<u>369 016 040</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>361 304 030</u>	<u>397 787 017</u>

Oslo, 30.06.2024

Sindre Bakkejord  
Styrets leder

Edvard Bakkejord  
Styremedlem

Per Øyvind Daht  
Styremedlem



Oslo Handelseiendommer AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Noter til regnskapet for 2023

### Note 1 - regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Rådhusgata 25 Eiendom AS, organisasjonsnummer 931 025 368, Gladengveien 15 Eiendom AS, organisasjonsnummer 931 025 104 og Sørrengaia 114 Eiendom AS, organisasjonsnummer 931 025 775 ble utfisjonert fra Oslo Handelseiendommer i 2023. Som ledd i fisjonen ble selskapene solgt tilbake til Oslo Handelseiendommer i 2023. Det er ved fisjonen lagt til grunn regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet, med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Oslo Handelseiendommer AS og datterselskapene. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapføring av virksomhets sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Det avsettes ikke for utsatt skatt ved oppkjøp.

#### Datterselskap

Datterselskapene 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet. Leieinntekter faktureres forskuddvis.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balanseøgen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved prisfall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opptatt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Renteutbytteavtaler

Selskapet benytter renteutbytteavtaler for å sikre fremtidige rentekostnader. Ved konstantstrømsikring av fremtidige rentekostnader bokføres ikke sikringsdokumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv.



**Oslo Handelsselskaper AS**  
Org.nr.: 990 589 666

#### *Varige driftsmidler*

Boieg og tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balansført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendeien vil generere.

#### *Goodwill*

Skattegoodwill oppstått ved fusjon avskrives over 10 år.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 skattereducerende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Oslo Handelseiendommer AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Lønnskostnader		2023	2022
1 095 784	1 845 203	Lønninger		1 095 784	1 845 203
170 338	263 828	Arbeidsgiveravgift		170 338	263 828
21 476	17 132	Pensjonskostnader		21 476	17 132
1 887	5 550	Andre ytelser		1 887	5 550
<b>1 289 485</b>	<b>2 131 713</b>	<b>Sum</b>		<b>1 289 485</b>	<b>2 131 713</b>

### Morselskap

Det er pr. 31.12.2023, 1 ansatt i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller derfor kravene i denne loven.

### Konsern

Det er kostnadsført styrehonorar i 2023 i Oslo Handelseiendommer AS på kr. 100.000.

## Note 3 - Varige driftsmidler

### Morselskap

	Forretnings-bygg og tomt		Biler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	37 698 213		740 508	444 568	38 883 289
Avgang kjøpte driftsmidler			353 776		353 776
Utfisjonen 2023	- 37 698 213			444 568	- 38 142 781
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>			<b>386 732</b>		<b>386 732</b>
Akk avskr. 31.12			124 870		124 870
Akk Nedskr. 31.12					
<b>Balansført pr. 31.12</b>			<b>261 862</b>		<b>261 862</b>
Årets avskrivninger			55 438		55 438
Økonomisk levetid			8 år		
Avskrivningsplan			Lineær		

### Konsern

	Forretnings- eiendom		Tomter, bolig	Biler	Teknisk installasjon	Driftsløse, inventar, verktøy mm.		Sum
Anskaffelseskost 01.01	381 233 883		29 501 012	740 508	18 018 743	1 466 732		430 960 878
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 504 740		1 527 103		1 068 949			8 100 792
Avgang solgte driftsmidler			887 103		353 776			1 240 879
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>385 851 520</b>		<b>31 028 115</b>	<b>386 732</b>	<b>19 087 692</b>	<b>1 466 732</b>		<b>437 820 791</b>
Akk avskr. 31.12		73 123 050		124 870	8 028 899	840 010		82 116 829
Akk Nedskr. 31.12		3 281 613						3 281 613
<b>Balansført pr. 31.12</b>	<b>309 446 857</b>	<b>31 028 115</b>		<b>261 862</b>	<b>11 058 793</b>	<b>626 722</b>		<b>352 422 349</b>
Årets avskrivninger	7 237 178			55 438	1 013 307	264 865		8 570 788
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	0		0
Økonomisk levetid	50-100 år			8 år	10-20 år	8 år		
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	Lineær	Lineær		



## Oslo Handelseiendommer AS

Org.nr.: 990 589 666

### Note 4 - Immaterielle eiendeler

Morselskap	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 398 734	3 398 734
<b>Utfisjonert 2023</b>	3 398 734	3 398 734
Anskaffelseskost 31.12	-	-
Akk avskr. 31.12	1 136 115	1 136 115
Utfisjonert	1 136 115	1 136 115
Balansført pr. 31.12	-	-

### Årets avskrivninger

Avskrivningsplan	10 år
	Lineær

Konsern	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01		3 398 734
Anskaffelseskost 31.12		3 398 734
Akk avskr. 31.12		1 304 292
Balansført pr. 31.12		2 094 442

### Årets avskrivninger

Avskrivningsplan	10 år
	Lineær

Goodwill knytter seg til skattegoodwill på eiendommene, oppstått i forbindelse med omorganisering i 2016. Levetid på goodwill forventes å være minst 10 år etter som merverdi på eiendommene som danner grunnlag for innregningen av goodwill fremdeles er tilstedet.



Oslo Handelseiendommer AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Note 5 - Datterselskap

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap

Oslo Handelseiendommer as

Forretningskontor

Sørengkaia 114 0194 Oslo 0301 Oslo

Selskap	Kontor	Eierandel - %	Bokført verdi pr 31.12
Enebakkveien 208 AS	Oslo	100	12 329 703
Thorvald Meyersgate 81 AS	Oslo	100	23 887 145
Sofienberg Eienodom AS	Oslo	100	10 207 398
Pub AS	Oslo	100	7 150 082
Gasolin Sværsvann AS	Oslo	100	8 103 351
Gamle Ringeriksvei 61 AS	Oslo	100	24 698 300
Teisenveien 18 Utvikling AS	Oslo	100	10 584 986
Gasolin Stemmestad AS	Oslo	100	13 374 609
Strømsveien 1 AS	Oslo	100	7 794 567
Nydalen Alle AS	Oslo	100	32 938 977
Lørenveien 50 AS	Oslo	100	10 100 020
Seiendom AS	Oslo	100	6 916 372
Baol Eiendom AS	Oslo	50,1	3 745 000
Sørengkaia 114 Eiendom AS	Oslo	100	9 616 124
Rådhusgata 25 Eiendom AS	Oslo	100	9 616 124
Gladengveien 15 Eiendom AS	Oslo	100	9 616 124
Folkeparken AS	Oslo	100	3 139 405
Ekervegen 5 Eiendom AS	Oslo	100	14 594 239
Kapellveien 17 AS	Oslo	100	4 269 184
Vestre Kjenner 1 AS	Oslo	100	2 945 880
Malerhaugveien Næring AS	Oslo	100	83 588
<b>Sum</b>			<b>225 711 178</b>

Selskapet har i 2023 mottatt Kr. 9.891.743 i konsernbidrag fra datterselskapene.

Baol eiendom eier 100% Ra Eiendom AS og Storgata 2 Utvikling AS, som datterselskap og datterselskapene er følgelig med i tallene for konsernet.



**Oslo Handelseiendommer AS**  
Org.nr.: 990 589 666

**Note 6 - Skatt - morselskap**

*Årets skattekostnad fordeler seg på:*

	2023	2022
Betalbar skatt	858 485	1 352 185
Endring utsatt skatt	- 91 990	- 366 360
Årets totale skattekostnad	<u>766 495</u>	<u>985 825</u>

*Beregning av årets skattegrunnlag:*

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 458 346	12 691 422
Permanente forskjeller	25 723	102 759
Resultatført konsernbidrag	- 9 891 743	- 11 268 212
Regnskapsmessig gev. Realisasjon av aksjer		- 8 313 157
Endring i midlertidige forskjeller	418 135	1 665 273
Alminnelig inntekt	- 5 989 539	- 5 121 915
Mottat konsernbidrag	9 891 743	11 268 212
Ytet konsernbidrag	- 3 730 506	- 1 992 197
Årets skattegrunnlag	<u>171 698</u>	<u>4 154 100</u>
Betalbar skatt av årets skattegrunnlag	858 485	913 902
Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag	- 820 712	-
Betalbar skatt i balansen	<u>37 773</u>	<u>913 902</u>

*Oversikt midlertidige forskjeller*

	2023	2022
Driftsmidler	85 592	96 898
Utestående fordringer		25 547
Gevinst- og tapskonto	1 525 126	1 906 408
Netto grunnlag ustatt skatt pr 31.12	<u>1 610 718</u>	<u>2 028 853</u>
Utsatt skatt (22%)	354 358	446 348



Oslo Handelseiendommer AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Note 7 - Egenkapital

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapitt	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	250 000	97 349 186	17 381 907	38 908 661	153 889 754
Egenkapital 01.01	250 000	97 349 186	17 381 907	38 908 661	153 889 754
Fisjionsendring	37 500	14 554 783	2 607 285	6 478 255	23 677 823
Årsresultat				2 691 851	2 691 851
Egenkapital 31.12	212 500	82 794 403	14 774 622	35 122 257	132 903 782

### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapitt	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 31.12.	250 000	97 349 186	17 381 907	19 348 040	4 408 750	138 737 883
Egenkapital 01.01	250 000	97 349 186	17 381 907	19 348 040	4 408 750	138 467 883
Årsresultat				5 358 645	619 507	4 739 138
Fisjionsendring	37 500	14 786 871	3 743 813	5 099 639		23 667 823
Øvrig endringer				7 371 920		7 371 920
Egenkapital 31.12	212 500	82 562 315	13 638 094	15 177 836	5 028 257	102 959 002

Øvrige endringer skyldes i hovedsak at det ved kjøp av Gladengveien 15 Eiendom AS, Rågnusgata 25 Eiendom AS og Sørengkaia 114 Eiendom AS etter fisjon, ikke er beregnet merverdi og at man dermed får i 2023 en negativ egenkapitaleffekt.



Ostlo Handelseiendommer AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Note 8 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
164 268 060	173 826 944	<i>Pantstilleiser</i>	225 106 364	235 823 812
		Gjeld sikret ved pant		
Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
	29 308 345	<i>Pantsatte eiendeler</i>	271 563 028	299 248 002
71 968 433	73 533 419	Tomter og bygninger		
261 862	467 095	Aksjer		
72 230 295	103 308 859	Driftsmidler	261 862	467 095
		Sum	271 824 890	299 715 097
Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
118 532 000	125 430 000	<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
		Gjeld til kreditt-	164 879 153	175 376 868
		institusjoner		
118 532 000	125 430 000	Øvrig langsiktig gjeld	164 879 153	175 376 868
		Sum		
Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
	31 443 247	<i>Mellomværende konsern</i>		
9 891 743	11 268 212	Kortsiktig konsernfordring		
	2 490 752	Mottatt konsernbidrag		482 571
3 730 506	1 992 197	Kortsiktig konserngjeld		
95 145 468	97 474 469	Avgitt konsernbidrag	4 529 652	31 790 418
16 633 888	24 039 015	Langsiktig konsernfordring		
84 672 817	111 663 964	Langsiktig konserngjeld	4 529 652	31 307 847
		Sum		

### Morselskap

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på Kr. 166.195.039 inklusive renter og påløpte renter er sikret med pant i eiendommene samlet og i aksjer i datterselskap. Øvrig langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med salgspant i motorvogn.

Selskapet har setvskyldnerkausjon på 11 mill på Folkeparken AS og en kausjon på 35 mill på Baot eiendom AS.

Konsernfordring og konserngjeld forfaller ved påkrav.

### Konsern

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på Kr. 225.108.364 inklusive renter og påløpte renter er sikret med pant i eiendommene samlet og i aksjer i datterselskap. Øvrig langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med salgspant i motorvogn. Konsernfordring og konserngjeld forfaller ved påkrav. Morselskapet har avgitt garanti knyttet til fortsatt drift i datterselskapene Malerhaugveien Næring AS og Folkeparken AS.



Oslo Handtelseiendom AS  
Org.nr.: 990 589 666

## Note 9 - Banklenskudd

Morselskap		Konsern
2023		2023
153 954	Bundne skattetrekkmidler	153 954
153 954	Sum	153 954

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	2,125	212 500

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Sbakkejord AS	80 000	80 %	80 %
Tellus Eiendom AS	20 000	20 %	20 %
Sum	100 000	100 %	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett. Styremedlem Edvard Bakkejord med familie eier indirekte 100% av aksjene i Tellus Eiendom AS.

Styreleder Sindre Bakkejord eier 80% av aksjene gjennom Sbakkejord AS.

## Note 11 - Rentebytteavtaler

Selskapet har inngått rentebytteavtaler for å sikre deler av langsiktig gjeld. Inngåtte rentebytteavtaler er behandlet som kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader. Sikringsinstrumentet er ikke regnskapsført, da sikringen er vurdert å være effektiv. Virkelig verdi av rentebytteavtaler utgjør pr. 31.12.23 Kr. 5.898.021 inklusive påløpte renter.