



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 638 128  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HOUSE AS  
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 8A  
0369 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Thomas Berg-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	285 250	285 250
Annen driftskostnad	1	296 780	755 005
Sum kostnader		582 030	1 040 255
Driftsresultat		-582 030	-1 040 255
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 215 079	1 526 100
Annen renteinntekt		8 112	
Sum finansinntekter		3 223 191	1 526 100
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3,4	9 990 000	
Annen rentekostnad	5	3 124 433	2 616 275
Sum finanskostnader		13 114 433	2 616 275
Netto finans		-9 891 241	-1 090 175
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 473 272	-2 130 431
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	-106 319	-468 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 366 953	-1 661 736
Årsresultat		-10 366 953	-1 661 736
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 366 953	-1 661 736
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-10 366 953	-1 661 736
Sum overføringer og disponeringer		-10 366 953	-1 661 736



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6,7	967 221	860 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>967 221</b>	<b>860 902</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3,9	21 030 000	31 020 000
Lån til foretak i samme konsern	2	64 438 870	54 487 770
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>85 468 870</b>	<b>85 507 770</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>86 436 091</b>	<b>86 368 672</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		72 942	22 622
Konsernfordringer	2	3 215 079	1 526 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 288 021</b>	<b>1 548 721</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		24 334 125	2 575 836
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 334 125</b>	<b>2 575 836</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 622 146</b>	<b>4 124 558</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 058 237</b>	<b>90 493 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,10	16 416 923	15 591 923
Ikke registrert selskapskapital	8	34 780 000	3 712 500



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	8	40 132 867	37 245 367
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>91 329 790</b>	<b>56 549 790</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	13 413 674	3 046 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 413 674</b>	<b>-3 046 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 916 116</b>	<b>53 503 068</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 000 000	33 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		3 100 000
Leverandørgjeld		2 318 146	38 089
Kortsiktig konserngjeld	2	755 822	755 822
Annen kortsiktig gjeld	5	68 154	96 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 142 121</b>	<b>3 990 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 142 121</b>	<b>36 990 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 058 237</b>	<b>90 493 229</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 439458

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 638 128  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HOUSE AS  
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 8A  
0369 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Thomas Berg-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023

---

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: 917 638 128  
OSLO HOUSE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	285 250	285 250
Annen driftskostnad	1	296 780	755 005
Sum kostnader		582 030	1 040 255
<b>Driftsresultat</b>		-582 030	-1 040 255
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 215 079	1 526 100
Annen renteinntekt		8 112	
Sum finansinntekter		3 223 191	1 526 100
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3,4	9 990 000	
Annen rentekostnad	5	3 124 433	2 616 275
Sum finanskostnader		13 114 433	2 616 275
<b>Netto finans</b>		-9 891 241	-1 090 175
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-10 473 272	-2 130 431
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	-106 319	-468 695
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-10 366 953	-1 661 736
<b>Årsresultat</b>		-10 366 953	-1 661 736
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-10 366 953	-1 661 736
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-10 366 953	-1 661 736
Sum overføringer og disponeringer		-10 366 953	-1 661 736



Organisasjonsnr: 917 638 128  
OSLO HOUSE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6,7 967 221 860 902  
Sum immaterielle eiendeler 967 221 860 902

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3,9 21 030 000 31 020 000  
Lån til foretak i samme  
konsern 2 64 438 870 54 487 770  
Sum finansielle  
anleggsmidler 85 468 870 85 507 770

Sum anleggsmidler 86 436 091 86 368 672

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 72 942 22 622  
Konsernfordringer 2 3 215 079 1 526 100  
Sum fordringer 3 288 021 1 548 721

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 24 334 125 2 575 836  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 24 334 125 2 575 836

Sum omløpsmidler 27 622 146 4 124 558

SUM EIENDELER 114 058 237 90 493 229

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8,10 16 416 923 15 591 923  
Ikke registrert  
selskapskapital 8 34 780 000 3 712 500  
Overkurs 8 40 132 867 37 245 367  
Sum innskutt egenkapital 91 329 790 56 549 790

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 8 13 413 674 3 046 722  
Sum opptjent egenkapital -13 413 674 -3 046 722



<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 916 116</b>	<b>53 503 068</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	33 000 000	33 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		3 100 000
Leverandørgjeld	2	2 318 146	38 089
Kortsiktig konserngjeld	2	755 822	755 822
Annen kortsiktig gjeld	5	68 154	96 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 142 121</b>	<b>3 990 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 142 121</b>	<b>36 990 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 058 237</b>	<b>90 493 229</b>



Organisasjonsnr: 917 638 128  
OSLO HOUSE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022  
for  
Oslo House AS**

**Organisasjonsnr. 917638128**

**Utarbeidet av:**  
Tandem AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Postboks 475  
1323 HØVIK  
Organisasjonsnr. 947857169



Oslo House AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	285 250	285 250
Annen driftskostnad	1	296 780	755 005
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>582 030</b>	<b>1 040 255</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(582 030)</b>	<b>(1 040 255)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 215 079	1 526 100
Annen renteinntekt		8 112	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 223 191</b>	<b>1 526 100</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3,4	9 990 000	0
Annen rentekostnad	5	3 124 433	2 616 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 114 433</b>	<b>2 616 275</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(9 891 241)</b>	<b>(1 090 175)</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(10 473 272)</b>	<b>(2 130 431)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	(106 319)	(468 695)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(10 366 953)</b>	<b>(1 661 736)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(10 366 953)</b>	<b>(1 661 736)</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	8	(10 366 953)	(1 661 736)
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>(10 366 953)</b>	<b>(1 661 736)</b>

Årsregnskap for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6,7	967 221	860 902
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>967 221</b>	<b>860 902</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3,9	21 030 000	31 020 000
Lån til foretak i samme konsern	2	64 438 870	54 487 770
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>85 468 870</b>	<b>85 507 770</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 436 091</b>	<b>86 368 672</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	3 215 079	1 526 100
Andre kortsiktige fordringer		72 942	22 622
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 288 021</b>	<b>1 548 721</b>
Bankinnskudd		24 334 125	2 575 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>27 622 146</b>	<b>4 124 558</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 058 237</b>	<b>90 493 229</b>

Årsregnskap for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



## Oslo House AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,10	16 416 923	15 591 923
Ikke registrert selskapskapital	8	34 780 000	3 712 500
Overkurs	8	40 132 867	37 245 367
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>91 329 790</b>	<b>56 549 790</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	(13 413 674)	(3 046 722)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(13 413 674)</b>	<b>(3 046 722)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 916 116</b>	<b>53 503 068</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 000 000	33 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	3 100 000
Leverandørgjeld		2 318 146	38 089
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	755 822	755 822
Annen kortsiktig gjeld	5	68 154	96 250
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 142 121</b>	<b>3 990 161</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>36 142 121</b>	<b>36 990 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 058 237</b>	<b>90 493 229</b>

Oslo, den 22. mai 2023

---

Petter Dragesund  
Styrets leder

---

Bjørnar Johnsen  
Styremedlem

---

Jarl Johan Fronth  
Styremedlem

---

Eskill Johan Ahlgren  
Styremedlem

---

Hans Abrahamsen  
Styremedlem

---

Thomas Berg-Nielsen  
Daglig leder

---

Håvard Markussen  
Styremedlem

Årsregnskap for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Alle beløp er i hele kroner NOK.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Investering i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Nedskrivning foretas når verdifall skyldes årsaker som ikke kan sies å være forbigående og det må ansees nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Note 1 - Personale, honorarer, revisor etc.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og har derfor ikke etablert lovpålagt tjenestepensjonsordning.

Det er utbetalt honorar til styremedlemmer med kr 250.000 i regnskapsåret.

Selskapet har kostnadsført honorar til revisor som følger (beløp inkl.mva):

	2022	2021
Ordinær revisjon	129 296	120 394
Annen bistand	0	0
Sum revisjonshonorar	<u>129 296</u>	<u>120 394</u>

### Note 2 - Renteinnt. fra foretak i samme konsern

Fordringer	2022	2021	Renter 2022
Langsiktig lån til Oslo House Property Development AS	8 286 521	9 010 773	219 352
Langsiktig lån til Oslo House Invest AS	56 152 349	45 476 996	2 995 728
Kortsiktig fordring - Påløpte renter mellomværende	3 215 079	1 526 100	
<b>Sum konsernfordringer</b>	<b>67 653 949</b>	<b>56 013 869</b>	<b>3 215 079</b>

Gjeld	2022	2021	Renter 2022
Kortsikt. lån Oslo House Invest AS	755 822	755 822	0
<b>Sum konserngjeld</b>	<b>755 822</b>	<b>755 822</b>	<b>0</b>

Selskapet har en rammeavtale på 100 MNOK med Oslo House Invest AS, rentesats på 7,5 % p.a. Selskapet har en rammeavtale på 15 MNOK med Oslo House Property Development AS, rentesats på 3% p.a. Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånene.

### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Oslo House Invest AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-1 595 708	8 152 599
Oslo House Property Development AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-3 887 181	-3 009 821

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Note 4 - Nedskr. av finansielle anleggsmidler

Aksjer i Oslo House Property Development AS er nedskrevet som følge av svakt resultat og negativ egenkapital.

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Lånegiver har tatt 1 prioritets pant i Oslo House AS sine aksjer i Oslo House Property Development AS og Oslo House Invest AS (begrenset til NOK 35 mill).

Lånegiver har tatt 1. prioritets pant i Oslo House Invest AS sine aksjer i Kongensgate 21 Moss invest AS, Gardermovegen Eiendom Invest AS, Frogner Utvikling AS og Marstrandgata 8&10 AS. (begrenset til 35 mill).

Lånegiver har tatt 2. prioritets pant i Svaebakken 2 og 4 i Moss Kommune (begrenset til 35 mill).

Lånegiver har tatt 3. prioritets pant i Kongesgate 21 i Moss Kommune (begrenset til 35 mill).

Hovedlånet på 33 MNOK er avtalt å innfris i sin helhet i desember 2023.

### Note 6 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-10 473 272
+ Permanente og andre forskjeller	9 990 000
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt</b>	<b>-483 272</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-106 319
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-106 319</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Skattekostnad på ordinært resultat

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	4 396 463	3 913 191
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-4 396 463</b>	<b>-3 913 191</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	4 396 463	3 913 191
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>4 396 463</b>	<b>3 913 191</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>967 221</b>	<b>860 902</b>

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Note 8 - Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke reg. kapitalforh.	Sum egenkapital
Pr 1.1.	15 591 923	37 245 367	-3 046 722	3 712 500	53 503 068
-Til årets resultat		0	-10 366 953		-10 366 953
Kap. forh.	825 000	2 887 500		-3 712 500	0
Ikke reg. kap. forh.				34 780 000	34 780 000
Pr 31.12.	16 416 923	40 132 867	-13 413 674	34 780 000	77 916 116

#### Kapitalforhøyelse:

Selskapet har gjennomført en kapitalforhøyelse i året med utstedelse av 825.000 nye aksjer pålydende kr 1, med overkurs kr 3,50, total økning i aksjekapitalen kr 825.000 og overkurs kr 2.887.500.

I tillegg til dette har selskapet foretatt en ytterligere kapitalforhøyelse i slutten av året med kr 34.780.000 inkl kostander knyttet til kapitalforhøyelsen. Denne kapitalforhøyelsen var ikke registrert i foretaksregisteret pr årsslutt.

### Note 9 - Investeringer i datterselskap

Hendelser etter balansedagens utløp:

Det gjøres en kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld til egenkapital i Oslo House Property Development AS på kr 7 800 000

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128



Oslo House AS

## Noter 2022

### Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 16 416 923 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 16 416 923.

Selskapet har 16 aksjonærer. Følgende 7 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Vicmar AS	987 660 384	3 066 989	18,68 %
Tema Kapital AS	988 699 063	3 066 989	18,68 %
Siteworks Holding AS	990 287 937	2 779 108	16,93 %
Nistua AS	921 956 339	1 049 592	6,39 %
Jets Invest AS	922 402 701	970 908	5,91 %
Trobe Invest AS	990 155 011	861 413	5,25 %
Dragesund Invest AS	989 304 488	825 000	5,03 %

### Note 11 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å investere i verdipapirer og fast eiendom og alt hva dermed står i forbindelse, samt investering og deltakelse i likeartet virksomhet. All virksomhet er i Norge.

### Note 12 - Hendelser etter balansedagen/fortsatt drift

Den siste tidens uro i den generelle økonomien har ikke påvirket selskapet negativt i vesentlig grad. Styrets vurdering per dato er at driften fremover heller ikke vil bli påvirket av dette i vesentlig grad.

Selskapet er morselskap for datterselskapene Oslo House Invest AS med underliggende selskaper og Oslo House Property Development AS. Selskapet har solid positiv egenkapital ved årsskiftet. Selskapet er langsiktig finansiert og eierne tilfører likviditet i form av emisjoner ved behov, for å sikre fortsatt vekst og utvikling for konsernets virksomheter.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift og styret mener at forholdene som beskrevet ovenfor understøtter denne forutsetningen.

Noter for Oslo House AS

Organisasjonsnr. 917638128

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page  
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**Eskill Johan Ahlgren**

14d9490b-4c3c-412d-8eac-f4c11551634b - 2023-05-23 19:28:47 UTC +03:00  
BankID - 01c30deb-e71a-41e3-844a-8ab0f9750c83 - NO

**Petter Dragesund**

0a984794-40ae-4ebe-8a92-57dd4a3f5780 - 2023-05-23 22:50:53 UTC +03:00  
BankID - 461a76e7-f201-45e5-9777-20e3d40ec369 - NO

**Håvard Markussen**

6c7b7180-664e-4d34-89b8-328d359ac91d - 2023-05-24 09:21:30 UTC +03:00  
BankID - 7848cab6-f514-4cf1-855a-c43640dc6944 - NO

**Hans Abrahamsen**

596fc33c-d21c-4702-b9b1-53cd21d21f08 - 2023-05-26 09:23:41 UTC +03:00  
BankID - 85d29414-c804-4259-88bc-578e9ef94a14 - NO

**Jarl Johan Fronth**

1faad808-b329-494f-a268-80c05de00b94 - 2023-05-26 10:31:43 UTC +03:00  
BankID - 6e73c9a8-0247-4b80-855c-456c33022d54 - NO

**Bjørnar Johnsen**

7c52e0de-fe32-48be-a396-e9e4e1836943 - 2023-05-26 11:22:08 UTC +03:00  
BankID - 1e0c333b-8362-4b6a-ab45-fa6cddde082f4 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/cd44c127-c60d-4fc7-a3f3-aeb963149a9b>

visma sign  
www.vismasign.com



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo House AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo House AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 22
- Resultatregnskap for 22
- 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 22 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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: GEV55-A80K6-S4Q0S-504DC-EYCH7-1PZZP



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-26 11:59:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GEV55-A80K6-S4Q0S-504DC-EYCH7-TPZZP

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>