



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 569 168  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OHB EIENDOMSHOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 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: Morten Wien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                  | 2    |                   |                   |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 122 636           | 52 123            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>122 636</b>    | <b>52 123</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-122 636</b>   | <b>-52 123</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap        | 3    | 12 370 595        | 12 182 319        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 4    | 3 032 918         | 913 003           |
| Annen renteinntekt                            |      | 360               | 1 042 104         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>15 403 873</b> | <b>14 137 426</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 4    |                   |                   |
| Annen rentekostnad                            |      | 9 139 406         | 9 370 560         |
| Annen finanskostnad                           |      | 1 334 326         | 653 268           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>10 473 732</b> | <b>10 023 828</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>4 930 141</b>  | <b>4 113 598</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>4 807 505</b>  | <b>4 061 475</b>  |
| Skattekostnad på resultat                     | 5    | 1 057 651         | 893 525           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  | 6    | 3 749 854         | 3 167 950         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 5    |                    | 989 381            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      |                    | <b>989 381</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 3    | 246 011 441        | 246 011 441        |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 3    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 4    |                    |                    |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 3    |                    |                    |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet |      | 72 302 563         |                    |
| Andre langsiktige fordringer                                | 7    | 3 258 131          | 4 314 822          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>321 572 135</b> | <b>250 326 263</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>321 572 135</b> | <b>251 315 644</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      |                    | 75 838             |
| Konsernfordringer   | 4, 4 | 12 370 595         | 78 776 123         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>12 370 595</b>  | <b>78 851 961</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 615 056            | 977 689            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>615 056</b>     | <b>977 689</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>12 985 651</b>  | <b>79 829 650</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>334 557 786</b> | <b>331 145 294</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 6, 8 | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                                 | 6    | 43 910 841         | 43 910 841         |
| Annen innskutt egenkapital               | 6    |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>44 910 841</b>  | <b>44 910 841</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 6    | 20 084 614         | 16 334 760         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>20 084 614</b>  | <b>16 334 760</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>64 995 455</b>  | <b>61 245 601</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5    | 68 270             |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>68 270</b>      |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                           | 9    | 261 000 000        | 261 000 000        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 9    |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 4    |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>261 000 000</b> | <b>261 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>261 068 270</b> | <b>261 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 18 811             |                    |
| Betalbar skatt                           | 5    |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 8 475 250          | 8 899 693          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 494 061</b>   | <b>8 899 693</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>269 562 331</b> | <b>269 899 693</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>334 557 786</b> | <b>331 145 294</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>            |      |                    |                    |
| Garantistillelser                        | 9    |                    |                    |
| Pantstillelser                           | 9    |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502141

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 569 168  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OHB EIENDOMSHOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Morten Wien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

#### 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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 914 569 168  
OHB EIENDOMSHOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                      | 2           |                   |                   |
| Annen driftskostnad                               | 2           | 122 636           | 52 123            |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>122 636</b>    | <b>52 123</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>-122 636</b>   | <b>-52 123</b>    |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                   |                   |
| Inntekt på investering i<br>datterselskap         | 3           | 12 370 595        | 12 182 319        |
| Renteinntekt fra foretak<br>i samme konsern       | 4           | 3 032 918         | 913 003           |
| Annen renteinntekt                                |             | 360               | 1 042 104         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>15 403 873</b> | <b>14 137 426</b> |
| Rentekostnad til foretak<br>i samme konsern       | 4           |                   |                   |
| Annen rentekostnad                                |             | 9 139 406         | 9 370 560         |
| Annen finanskostnad                               |             | 1 334 326         | 653 268           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>10 473 732</b> | <b>10 023 828</b> |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>4 930 141</b>  | <b>4 113 598</b>  |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>4 807 505</b>  | <b>4 061 475</b>  |
| Skattekostnad på resultat                         | 5           | 1 057 651         | 893 525           |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                   |                   |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   | 6           | 3 749 854         | 3 167 950         |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>3 749 854</b>  | <b>3 167 950</b>  |



Organisasjonsnr: 914 569 168  
OHB EIENDOMSHOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 989 381  
Sum immaterielle eiendeler 989 381

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 246 011 441 246 011 441  
Investering i annet foretak i samme konsern 3  
Lån til foretak i samme konsern 4  
Investeringer i tilknyttet selskap 3  
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 72 302 563  
Andre langsiktige fordringer 7 3 258 131 4 314 822  
Sum finansielle anleggsmidler 321 572 135 250 326 263  
Sum anleggsmidler 321 572 135 251 315 644

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 75 838  
Konsernfordringer 4, 4 12 370 595 78 776 123  
Sum fordringer 12 370 595 78 851 961

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 615 056 977 689  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 615 056 977 689

Sum omløpsmidler 12 985 651 79 829 650

**SUM EIENDELER 334 557 786 331 145 294**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



|   |      |                    |                    |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |      |                    |                    |
| Aksjekapital                            | 6, 8 | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                                | 6    | 43 910 841         | 43 910 841         |
| Annen innskutt egenkapital              | 6    |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |      | <b>44 910 841</b>  | <b>44 910 841</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                       | 6    | 20 084 614         | 16 334 760         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |      | <b>20 084 614</b>  | <b>16 334 760</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |      | <b>64 995 455</b>  | <b>61 245 601</b>  |
| <b>Gjeld</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                            | 5    | 68 270             |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |      | <b>68 270</b>      |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                          | 9    | 261 000 000        | 261 000 000        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 9    |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                 | 4    |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>261 000 000</b> | <b>261 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | <b>261 068 270</b> | <b>261 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                         |      | 18 811             |                    |
| Betalbar skatt                          | 5    |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                  |      | 8 475 250          | 8 899 693          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>8 494 061</b>   | <b>8 899 693</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>269 562 331</b> | <b>269 899 693</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>334 557 786</b> | <b>331 145 294</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>           |      |                    |                    |
| Garantistillelser                       | 9    |                    |                    |
| Pantstillelser                          | 9    |                    |                    |



Organisasjonsnr: 914 569 168  
OHB EIENDOMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

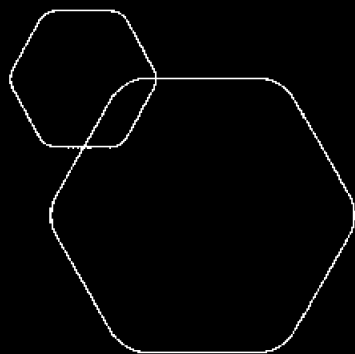
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

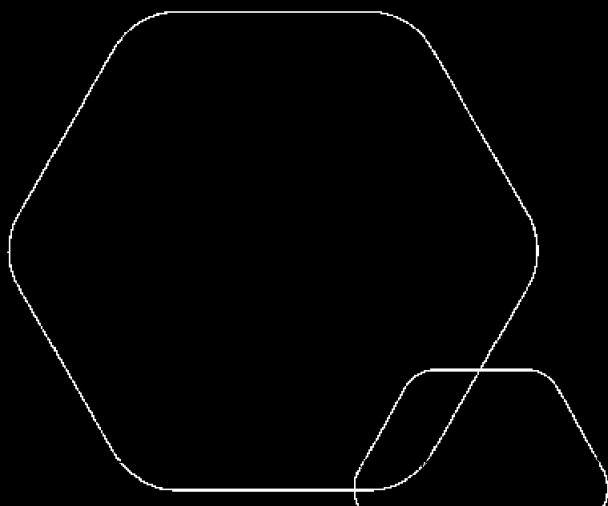
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Ohb Eiendomsholding AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 914 569 168



## RESULTATREGNSKAP

OHB EIENDOMSHOLDING AS

| DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER        | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| Annen driftskostnad                      | 2    | 122 636          | 52 123           |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>122 636</b>   | <b>52 123</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>-122 636</b>  | <b>-52 123</b>   |
| <b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |
| Inntekt på investering i datterselskap   | 3    | 12 370 595       | 12 182 319       |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4    | 3 032 918        | 913 003          |
| Renteinntekt fra tilknyttet selskap      |      | 0                | 1 042 104        |
| Annen renteinntekt                       |      | 360              | 0                |
| Rentekostnad til tilknyttet selskap      |      | 0                | 9 370 560        |
| Annen rentekostnad                       |      | 9 139 406        | 0                |
| Annen finanskostnad                      |      | 1 334 326        | 653 268          |
| <b>Resultat av finansposter</b>          |      | <b>4 930 141</b> | <b>4 113 598</b> |
| Resultat før skattekostnad               |      | 4 807 505        | 4 061 475        |
| Skattekostnad på resultat                | 5    | 1 057 651        | 893 525          |
| <b>Resultat</b>                          |      | <b>3 749 854</b> | <b>3 167 950</b> |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>3 749 854</b> | <b>3 167 950</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                      |      |                  |                  |
| Avsatt til annen egenkapital             | 6    | 3 749 854        | 3 167 950        |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>3 749 854</b> | <b>3 167 950</b> |





### BALANSE

#### OHB EIENDOMSHOLDING AS

| EIENDELER   | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>  |      |                    |                    |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 5    | 0                  | 989 381            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>0</b>           | <b>989 381</b>     |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>                            |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap                               | 3    | 246 011 441        | 246 011 441        |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet |      | 72 302 563         | 0                  |
| Andre langsiktige fordringer                                | 7    | 3 258 131          | 4 314 822          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>321 572 135</b> | <b>250 326 263</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>321 572 135</b> | <b>251 315 644</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>   |      |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>   |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 0                  | 75 838             |
| Konsernfordringer   | 4    | 12 370 595         | 78 776 123         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>12 370 595</b>  | <b>78 851 961</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 615 056            | 977 689            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>12 985 651</b>  | <b>79 829 650</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>  |      | <b>334 557 786</b> | <b>331 145 294</b> |





### BALANSE

#### OHB EIENDOMSHOLDING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD               | Note | 2022               | 2021               |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                    |                    |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                       | 6, 8 | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                           | 6    | 43 910 841         | 43 910 841         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>    |      | <b>44 910 841</b>  | <b>44 910 841</b>  |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>        |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                  | 6    | 20 084 614         | 16 334 760         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>    |      | <b>20 084 614</b>  | <b>16 334 760</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>             |      | <b>64 995 455</b>  | <b>61 245 601</b>  |
| <b>GJELD</b>                       |      |                    |                    |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b> |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                       | 5    | 68 270             | 0                  |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                     | 9    | 261 000 000        | 261 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>  |      | <b>261 000 000</b> | <b>261 000 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                    |      | 18 811             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld             |      | 8 475 250          | 8 899 693          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 494 061</b>   | <b>8 899 693</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                   |      | <b>269 562 331</b> | <b>269 899 693</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>    |      | <b>334 557 786</b> | <b>331 145 294</b> |

23.05.2023

Styret i Ohb Eiendomsholding AS

Morten Wien  
styreleder

Stein Aukner  
styremedlem

Kristoffer Gjersvik  
styremedlem





## Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Aksjer i datterselskap er klassifisert som anleggsmidler. Opplysninger om eventuelt konsernbidrag og utbytte opplyses om i egen note.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt

### Finansinntekter

Det utfaktureres dekning for renter og avdrag. Innbetalingene splittes mellom langsiktig fordring og finansinntekt etter en fast nedbetalingsplan





## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie aksjer og andeler i selskap som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

| Kostnadsført honorar til revisor | 2022          | 2021          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Ordinær revisjon                 | 32 351        | 10 242        |
| <b>Sum</b>                       | <b>32 351</b> | <b>10 242</b> |

## Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

| Selskap        | Eierandel | Selskapets egenkapital<br>31.12.2022 | Selskapets resultat<br>2022 | Konsernbidrag<br>2022 |
|----------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Grorudhagen AS | 100 %     | 82 879 634                           | 10 726 196                  | 12 370 593            |

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2022:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kortsiktig fordring | 12 370 595 |
| Langsiktig fordring | 72 302 563 |
| Kortsiktig gjeld    | 0          |
| Langsiktig gjeld    | 0          |

Gjeld /fordring som oppstod i forbindelse med salg er definert som langsiktig. Øvrig mellomværende er definert som kortsiktig.





## Note 5 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|--|------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                |
| Betalbar skatt                           | 0                | -55 736        |
| Endring i utsatt skatt                   | 1 057 651        | 949 261        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>1 057 651</b> | <b>893 525</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                |
| Resultat før skatt                       | 4 807 505        | 4 061 475      |
| Permanente forskjeller                   | -12 370 595      | -12 182 319    |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 1 056 691        | -4 314 822     |
| Mottatt konsernbidrag                    | 12 370 595       | 12 435 666     |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -5 864 196       | 0              |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -2 721 531       | -55 736        |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 2 721 531        | 55 736         |
| <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>2022</b>      | <b>2021</b>       | <b>Endring</b>    |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Fordringer                                      | 3 258 131        | 4 314 822         | 1 056 691         |
| <b>Sum</b>                                      | <b>3 258 131</b> | <b>4 314 822</b>  | <b>1 056 691</b>  |
| Akkumulert fremførbart underskudd               | -2 915 259       | -8 779 455        | -5 864 196        |
| Avskåret rentefradrag                           | -32 555          | -32 555           | 0                 |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b> | <b>310 316</b>   | <b>-4 497 188</b> | <b>-4 807 505</b> |
| <b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>       | <b>68 270</b>    | <b>-989 381</b>   | <b>-1 057 651</b> |

## Note 6 Egenkapital

|                           | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>   | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.        | 1 000 000           | 43 910 841        | 16 334 760               | 61 245 601             |
| Årets resultat            |                     |                   | 3 749 854                | 3 749 854              |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>1 000 000</b>    | <b>43 910 841</b> | <b>20 084 614</b>        | <b>64 995 455</b>      |

## Note 7 Aktiverte lånekostnader

Selskapet trakk den 16.07.2021 opp et tillegg på obligasjonslånet med NOK 61 000 000. I den forbindelse er det bokført omkostninger i tilknytning til finansiering. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 4 843 167,- i 2021 og avskrives lineært ut januar 2026.





## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer à kr. 1 000, totalt kr. 1 000 000. Alle aksjene har like rettigheter.

| Aksjonærer pr. 31.12. | Aksjer       | Eierandel    |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Oslo Helsebygg AS     | 1 000        | 100 %        |
| <b>Sum</b>            | <b>1 000</b> | <b>100 %</b> |

## Note 9 Pantstillelser og andre forpliktelser

| Gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | -261 000 000 |

Lånet forfaller i sin helhet 27.01.2026.

Det er tatt pant i datterselskapets eiendom til fordel for gjeld som er tatt opp i selskapet. Eiendommen er på festet grunn Gnr 94, Bnr 626, og pantekravets størrelse gjelder for et beløp inntil kr. 261 000 000.

## Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet har et obligasjonslån med fast "all-in" rente på 3,5 %. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av hyppige renteøkninger og høy prisstigning i løpet av året. Basert på dette anses det som en potensiell risiko for at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.





## Verification

Transaction 09222115557493546181

### Document

Årsregnskap 2022 OHB Eiendomsholding AS

Main document

8 pages

*Initiated on 2023-05-26 15:28:35 CEST (+0200) by Randi*

*Høydahl Ohme (RHO)*

*Finalised on 2023-05-30 12:38:16 CEST (+0200)*

### Initiator

Randi Høydahl Ohme (RHO)

Carnegie AS

Company reg. no. 936 310 974

*rho@carnegie.no*

### Signing parties

Morten Wien (MW)

*mw@aweco.no*

+4792050871

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Morten Wien"*

*BankID issued by "Danske Bank A/S"*

*2023-01-24 15:21:47 CET (+0100)*

*Signed 2023-05-30 12:38:16 CEST (+0200)*

Stein Aukner (SA)

*sa@norscanas.no*

+4790123953

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Stein Aukner"*

*BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"*

*2022-10-28 22:03:30 CEST (+0200)*

*Signed 2023-05-26 22:21:24 CEST (+0200)*

Kristoffer Gjersvik (KG)

*kristoffer.gjersvik@gmail.com*

+4793068656

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Kristoffer Gjersvik"*

*BankID issued by "DNB Bank ASA"*

*2022-07-09 02:39:16 CEST (+0200)*

*Signed 2023-05-30 10:22:59 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a





## Verification

Transaction 09222115557493546181

basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ohb Eiendomsholding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ohb Eiendomsholding AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W8SFZ-WLH0I-Q0NLE-Y0BEO-VKNDI-KLWFS



# 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."

## Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 07:41:33 UTC



Penneo Dokumentnokke: W8SFZ-WLH0I-Q0NLE-YQBEO-VKNDP-KLWFS

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>