



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 145 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### 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, 20.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	480 848	649 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>480 848</b>	<b>649 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-480 848</b>	<b>-649 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 250 131	24 387 264
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		364
Annen renteinntekt		14 757	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 264 888</b>	<b>24 387 628</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 713 159	5 049 423
Annen rentekostnad	4	-929 119	1 885 057
Annen finanskostnad	5	1 103 833	1 113 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 887 873</b>	<b>8 048 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 985</b>	<b>16 339 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 103 833</b>	<b>15 689 504</b>
Skattekostnad på resultat	6	-242 844	1 251 691
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		10 000 000
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	-860 989	4 437 813
Overført fra annen egenkapital	7		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-860 989	14 437 813



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	296 193 386	296 193 386
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	5	1 103 834	2 207 667
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>297 297 220</b>	<b>298 401 053</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>297 297 220</b>	<b>298 401 053</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		941 064	489 141
Konsernfordringer	3, 3	7 250 131	24 387 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 191 195</b>	<b>24 876 405</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 152	542 862
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>165 152</b>	<b>542 862</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 356 347</b>	<b>25 419 267</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>305 653 566</b>	<b>323 820 320</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	117 924 430	117 924 430
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 924 430</b>	<b>124 924 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 514 112	15 375 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 514 112</b>	<b>15 375 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>139 438 542</b>	<b>140 299 531</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	242 843	485 687
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>242 843</b>	<b>485 687</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	35 520 000	41 263 165
Langsiktig konserngjeld	3	129 877 543	131 011 320
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 397 543</b>	<b>172 274 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 640 386</b>	<b>172 760 172</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			223 835
Betalbar skatt	6		
Utbytte			10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		574 639	536 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>574 639</b>	<b>10 760 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 215 025</b>	<b>183 520 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>305 653 566</b>	<b>323 820 320</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 402292

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 145 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### 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, 01.06.2024

---

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: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	480 848	649 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>480 848</b>	<b>649 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-480 848</b>	<b>-649 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 250 131	24 387 264
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		364
Annen renteinntekt		14 757	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 264 888</b>	<b>24 387 628</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 713 159	5 049 423
Annen rentekostnad	4	-929 119	1 885 057
Annen finanskostnad	5	1 103 833	1 113 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 887 873</b>	<b>8 048 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 985</b>	<b>16 339 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 103 833</b>	<b>15 689 504</b>
Skattekostnad på resultat	6	-242 844	1 251 691
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		10 000 000
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	-860 989	4 437 813
Overført fra annen egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>





Organisasjonsnr: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 296 193 386 296 193 386

Investering i annet

foretak i samme konsern 2

Lån til foretak i samme

konsern 3

Investeringer i

tilknyttet selskap 2

Andre langsiktige

fordringer 5 1 103 834 2 207 667

**Sum finansielle anleggsmidler 297 297 220 298 401 053**

**Sum anleggsmidler 297 297 220 298 401 053**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 941 064 489 141

Konsernfordringer 3, 3 7 250 131 24 387 264

**Sum fordringer 8 191 195 24 876 405**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 165 152 542 862

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 165 152 542 862**

**Sum omløpsmidler 8 356 347 25 419 267**

**SUM EIENDELER 305 653 566 323 820 320**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 7 000 000 7 000 000

Overkurs 7 117 924 430 117 924 430

Annen innskutt egenkapital 7



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 924 430</b>	<b>124 924 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	14 514 112	15 375 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 514 112</b>	<b>15 375 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>139 438 542</b>	<b>140 299 531</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	242 843	485 687
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>242 843</b>	<b>485 687</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	35 520 000	41 263 165
Langsiktig konserngjeld	3	129 877 543	131 011 320
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 397 543</b>	<b>172 274 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 640 386</b>	<b>172 760 172</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			223 835
Betalbar skatt	6		
Utbytte			10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		574 639	536 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>574 639</b>	<b>10 760 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 215 025</b>	<b>183 520 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>305 653 566</b>	<b>323 820 320</b>



Organisasjonsnr: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

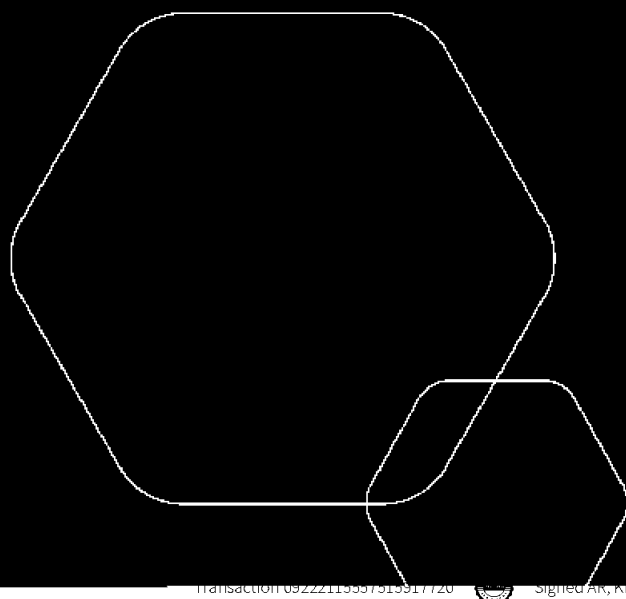
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2023

## Oslo Kombinasjonseiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 827 145 882

Transaction: 09222115937515917720 Signed: AK, KB, TØI



### RESULTATREGNSKAP

#### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	480 848	649 811
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>480 848</b>	<b>649 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-480 848</b>	<b>-649 811</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 250 131	24 387 264
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	364
Annen renteinntekt		14 757	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	7 713 159	5 049 423
Annen rentekostnad	4	-929 119	1 885 057
Annen finanskostnad	5	1 103 833	1 113 833
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-622 985</b>	<b>16 339 315</b>
Resultat før skattekostnad		-1 103 833	15 689 504
Skattekostnad på resultat	6	242 844	-1 251 691
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte	7	0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	-860 989	4 437 813
<b>Sum overføringer</b>		<b>-860 989</b>	<b>14 437 813</b>





## BALANSE

### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2	296 193 386	296 193 386
Andre langsiktige fordringer	5	1 103 834	2 207 667
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>297 297 220</b>	<b>298 401 053</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>297 297 220</b>	<b>298 401 053</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		941 064	489 141
Konsernfordringer	3	7 250 131	24 387 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 191 195</b>	<b>24 876 405</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 152	542 862
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 356 347</b>	<b>25 419 267</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>305 653 566</b>	<b>323 820 320</b>

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 3





### BALANSE

#### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	117 924 430	117 924 430
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>124 924 430</strong>	<strong>124 924 430</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	7	14 514 112	15 375 101
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>14 514 112</strong>	<strong>15 375 101</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>9</strong>	<strong>139 438 542</strong>	<strong>140 299 531</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	6	242 843	485 687
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>242 843</strong>	<strong>485 687</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	35 520 000	41 263 165
Langsiktig konserngjeld	3	129 877 543	131 011 320
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>165 397 543</strong>	<strong>172 274 485</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		0	223 835
Utbytte		0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		574 639	536 782
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>574 639</strong>	<strong>10 760 617</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>166 215 025</strong>	<strong>183 520 789</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>305 653 566</strong>	<strong>323 820 320</strong>

Oslo, 10.04.2024

Styret i Oslo Kombinaseiendom AS

Arild Rygg  
styreleder

Ketil Bakkejord  
styremedlem

Tor Øivind Fjeld  
styremedlem

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 4





## **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.

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.





## Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Obligatorisk tjenstepensjon

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	2023	2022
Ordinær revisjon	69 396	81 628
<b>Sum</b>	<b>69 396</b>	<b>81 628</b>

## Note 2 Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2023	Selskapets resultat 2023	Konsernbidrag 2023
Konowsgate 67 B AS	100 %	5 686 115	8 312 889	7 250 131

## Note 3 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 31.12.2023:

Kortsiktig fordring	7 250 131
Langsiktig fordring	0
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	129 877 543
<b>Sum</b>	<b>-122 627 412</b>





## Note 4 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 520 000

Selskapet har lån i BN Bank ASA på NOK 35 520 000. Lånet forfaller i sin helhet den 15.01.2025 og nedbetales med kvartalsvise avdrag.

BN Bank ASA har 1. prioritets panterett i eiendommen pålydende NOK 300 000 000, gjeldende Gnr 236, bnr 53, Oslo kommune. Hjemmelshaver er Konowsgate 67 B AS.

BN Bank ASA har 1. prioritets panterett i 100% av aksjene i Konowsgate 67 B AS org.nr. 996 489 221 pålydende NOK 287 000 000.

BN Bank ASA har 1. prioritets panterett i enkle pengekrav pålydende kr 10 000 000. Pantsettelsen omfatter enhver positiv verdi i rentebytteavtalen inngått med Sparebank1 Markets AS.

Selskapet har inngått en rentebytteavtale med Sparebank 1 Markets på kr 143 500 000 den 08.12.2021 med første renteperiode 15.01.2022 - 15.04.2022.

## Note 5 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med opptrekk nye lån er det bokført omkostninger i tilknytning til finansiering. Etableringsgebyr ved opptrekk lån i BN Bank ASA er aktivert med kr 1 291 500,- i 2021 og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet - jan 2025. Fremmedkapital fra Carnegie knyttet til kjøp av eiendommen er aktivert med kr 2 020 000,- og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet - jan 2025.





## NOTE 6 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-242 844	1 251 691
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-242 844</b>	<b>1 251 691</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 103 833	15 689 504
Permanente forskjeller	-7 250 131	-24 387 264
Endring i midlertidige forskjeller	1 103 833	1 103 833
Mottatt konsernbidrag	7 250 131	14 387 264
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-6 793 337
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 595 029	-3 165 198
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 595 029	3 165 198
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	1 103 834	2 207 667	1 103 833
<b>Sum</b>	<b>1 103 834</b>	<b>2 207 667</b>	<b>1 103 833</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 103 834</b>	<b>2 207 667</b>	<b>1 103 833</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>242 843</b>	<b>485 687</b>	<b>242 843</b>

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.	7 000 000	117 924 430	15 375 101	140 299 531
Årets resultat	0	0	-860 989	-860 989
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>7 000 000</b>	<b>117 924 430</b>	<b>14 514 112</b>	<b>139 438 542</b>





## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 1 400 000 aksjer à kr.5, totalt kr. 7 000 000. Alle aksjene har like rettigheter.

<b>Aksjonærer pr. 31.12.</b>	<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Ekeberg Eiendom Holding AS	700 000	50,00 %
Spleismark Næring AS	476 000	34,00 %
Keba Holding AS	49 000	3,50 %
SMV Invest AS	38 500	2,75 %
Guldberg Invest AS	35 000	2,50 %
Lund Eiendom AS	35 000	2,50 %
Runar Sørensen AS	28 000	2,00 %
Opra Eiendom AS	21 000	1,50 %
Kaage Invest AS	17 500	1,25 %
<b>Sum</b>	<b>1 400 000</b>	<b>100,00 %</b>

## Note 9 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.

## Note 10 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.





## Verification

Transaction 09222115557515917720

### Document

Årsregnskap Oslo Kombinasjonseiendom AS 2023\_Til  
signering  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2024-04-23 14:18:56 CEST (+0200) by Randi  
Høydahl Ohme (RHO)  
Finalised on 2024-05-02 11:25:06 CEST (+0200)

### Initiator

Randi Høydahl Ohme (RHO)  
Carnegie AS  
Company reg. no. 936 310 974  
rho@carnegie.no

### Signatories

Arild Rygg (AR)  
arild@ekeiendom.no  
+4790881867

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Arild  
Rygg"  
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-02-23 09:51:24 CET (+0100)  
Signed 2024-04-23 15:11:24 CEST (+0200)

Ketil Bakkejord (KB)  
ketil.bakkejord@kebaholding.no  
+4790734909

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Ketil  
Bakkejord"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-12-07 09:39:53 CET (+0100)  
Signed 2024-04-23 16:11:36 CEST (+0200)

Tor Øyvind Fjeld (TØF)  
fjor@omfjeld.no  
+40429111

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Tor  
Øivind Fjeld"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2023-12-15 13:31:05 CET (+0100)  
Signed 2024-05-02 11:25:06 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557515917720

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 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>





Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo Kombinasjonseiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo Kombinasjonseiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pemso Dokumentnøkkel: XJ5Q0-6CLSE-2H8EO-6IGOW-E280Y-02JMC



# 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."

## Bronken, Alexander

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 04:38:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XJ5Q0-6CLSE-2H8EO-6IGOW-E280Y-02JMC

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>