



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 293  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: T H HOLM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Engebrets vei 3  
0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tim H. Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### 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, 01.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 874 998	58 287 212
Salgsinntekt/Honorar administrasjon		1 359 500	1 232 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 234 498</b>	<b>59 519 462</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 612 981	2 542 241
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	63 614	53 675
Honorarer	3	901 981	405 904
Annen driftskostnad		803 213	956 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 381 789</b>	<b>3 958 528</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 852 709</b>	<b>55 560 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	2 533 125	1 266 563
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		333 770	177 275
Annen renteinntekt		403 631	265 991
Annen finansinntekt		6 212 593	42 705 113
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		318 082	178 512
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 801 201</b>	<b>44 593 454</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 206 489	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		84 615	10 366 751
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 296 295	1 798 821
Annen rentekostnad		1 013 179	395 068
Annen finanskostnad		632 927	31 166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 233 505</b>	<b>12 591 806</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 567 696</b>	<b>32 001 648</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 420 405</b>	<b>87 562 582</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 034 026	4 543 587



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 386 379	83 018 995
Årsresultat		17 386 379	83 018 995



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	26 469	34 076
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 469</b>	<b>34 076</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 249 195	2 273 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	60 650	74 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 309 845</b>	<b>2 347 781</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	644 777 842	658 577 658
Lån til foretak i samme konsern		7 244 034	13 622 522
Investeringer i tilknyttet selskap	6	93 074 011	91 273 971
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 659 302	2 733 608
Investeringer i aksjer og andeler	7	36 515 208	36 783 297
Andre fordringer	8	3 332 020	1 331 246
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>788 602 417</b>	<b>804 322 302</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>790 938 731</b>	<b>806 704 159</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			15 000
Konsernbidrag fra datterselskap		17 874 998	58 287 212
Andre kortsiktige fordringer		2 045 198	1 129 442
Konsernfordringer	9		1 552 976
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 920 196</b>	<b>60 984 630</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	36 089 167	38 187 497
<b>Sum investeringer</b>		<b>36 089 167</b>	<b>38 187 497</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 872 615	776 429
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 872 615</b>	<b>776 429</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 881 978</b>	<b>99 948 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>851 820 709</b>	<b>906 652 715</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	116 000 000	116 100 000
Overkurs	12	548 667 902	551 917 902
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>664 667 902</b>	<b>668 017 902</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	77 426 037	70 901 780
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 426 037</b>	<b>70 901 780</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>742 093 939</b>	<b>738 919 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	11 500 000	11 500 000
Langsiktig konserngjeld	9	43 472 430	107 234 348
Lån fra aksjonær		30 700 236	31 488 035
Øvrig langsiktig gjeld		554 389	540 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 227 055</b>	<b>150 763 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 227 055</b>	<b>150 763 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		358 695	390 297
Betalbar skatt	4	142 904	609 929
Skyldige offentlige avgifter		175 654	146 102



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kortsiktig konserngjeld	9	9 139 782	367 000
Skyldig konsernbidrag		13 106 882	15 140 016
Annen kortsiktig gjeld	14	575 798	316 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 499 715</b>	<b>16 969 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 726 770</b>	<b>167 733 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>851 820 709</b>	<b>906 652 717</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		67 801 738	61 731 014
Parkeringsleie		5 878 847	5 649 334
Viderefakturerte felleskostnader		15 632 263	12 857 028
Salgsinntekt/Honorar administrasjon		1 299 668	1 748 892
Annen driftsinntekt		2 295 143	1 194 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>92 907 659</b>	<b>83 180 983</b>
<b>Kostnader</b>			
Utlagte felleskostnader		18 867 735	15 178 366
Andre utlegg som viderefaktureres		35 381	67 909
Lønnskostnad	1	11 210 455	10 790 966
Avskrivning av driftsmidler	2	14 968 937	14 214 002
Avskrivning merverdi eiendom	2	6 395 065	15 707 026
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		409 343	
Vedlikehold		15 285 957	7 607 783
Forsikring		473 295	495 030
Honorarer	3	4 672 518	4 613 180
Annen driftskostnad		2 549 575	642 058
<b>Sum kostnader</b>		<b>74 868 261</b>	<b>69 316 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 039 398</b>	<b>13 864 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	2 946 669	4 060 894
Annen renteinntekt		1 236 193	462 329
Annen finansinntekt		9 395 617	69 271 143
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		318 082	178 512
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 896 561</b>	<b>73 972 878</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 206 489	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		534 612	10 366 751
Annen rentekostnad		28 910 452	19 397 947



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen finanskostnad		780 164	36 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 431 717</b>	<b>29 801 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 535 156</b>	<b>44 171 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>504 242</b>	<b>58 036 376</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 176 457	2 563 027
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 680 699</b>	<b>55 473 349</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 680 699</b>	<b>55 473 349</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 173 658 082	1 108 343 165
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	36 185 447	15 222 997
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 209 843 529</b>	<b>1 123 566 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	101 010 349	98 063 680
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 659 302	2 733 608
Investeringer i aksjer og andeler	7	116 376 598	54 895 188
Andre fordringer	8	3 423 177	3 187 942
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>224 469 426</b>	<b>158 880 418</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 434 312 955</b>	<b>1 282 446 580</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		153 990	184 150
<b>Sum varer</b>		<b>153 990</b>	<b>184 150</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 628 617	3 156 774
Krav på merverdiavgift		1 820 401	1 006 159
Andre kortsiktige fordringer		7 086 449	3 960 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 535 467</b>	<b>8 123 164</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7	36 089 167	44 618 570
<b>Sum investeringer</b>		<b>36 089 167</b>	<b>44 618 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	38 153 552	41 003 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 153 552</b>	<b>41 003 879</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		87 932 176	93 929 763
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 522 245 131</b>	<b>1 376 376 343</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	116 000 000	116 100 000
Overkurs	12	534 085 507	534 850 703
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 085 507</b>	<b>650 950 703</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	51 338 106	55 473 346
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 338 106</b>	<b>55 473 346</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>701 423 613</b>	<b>706 424 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	14 246 813	10 640 761
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 246 813</b>	<b>10 640 761</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	747 383 010	610 099 250
Lån fra aksjonær		30 700 236	31 488 035
Øvrig langsiktig gjeld		554 389	540 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>778 637 635</b>	<b>642 128 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>792 884 448</b>	<b>652 768 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 869 784	4 049 829
Betalbar skatt	4	278 624	631 313
Skyldige offentlige avgifter		1 453 703	1 098 250
Annen kortsiktig gjeld	14	15 334 960	11 403 989
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 937 071</b>	<b>17 183 381</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		820 821 519	669 952 294
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 522 245 132</b>	<b>1 376 376 343</b>



## NITSCHKE

### NITSCHKE AS

Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: [post@nitschke.no](mailto:post@nitschke.no)

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International

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

Til generalforsamlingen i T H Holm Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for T H Holm Eiendom AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på NOK 17.386.379 og et overskudd for konsernregnskapet på NOK 1.680.699. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

##### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



## NITSCHKE

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 15. juni 2023

**NITSCHKE AS**

Hans Hagen jr.  
statsautorisert revisor



T H HOLM EIENDOM AS
Årsberetning for 2022

## Virksomhetens art og hvor den drives

T H Holm Eiendom AS er morselskap i eiendomskonsern beliggende på Skøyen i Oslo. Konsernets virksomhet består hovedsakelig av forvaltning, drift, utleie og investering i fast eiendom til næringsformål.

## Utvikling i resultat og stilling

T H Holm Eiendom AS driftsinntekter består av honorarer fra administrasjon av datterselskaper samt avkastning fra investeringer i datter- og tilknyttede selskaper. Administrasjonssinntektene viser en økning på ca 10,3 % fra foregående år, mens inntekt på investering i datterselskaper har en reduksjon på ca 69,3 %. Resultatgraden er på ca 90 % i 2022 målt mot 139 % i 2021. Selskapets egenkapitalandel er på ca 87,1 % og likviditeten er tilfredsstillende.

Konsernets driftsinntekter har økt med ca 11,7 % fra 2021 til 2022. Resultatgraden i konsernet er på ca 1,8 % i 2022 mot resultatgrad på ca 66,7 % i 2021. Egenkapitalandelen i konsernet var ved utgangen av 2022 ca 46,1 % mot tilsvarende 51,3 % ved utgangen av 2021 og konsernet som helhet har god likviditet. Konsernets resultat er i 2022 påvirket av høyere finanskostnader enn foregående år.

Styret har stor tro på at konsernet er godt rustet for fremtiden og at leieinntektene vil øke i tiden som kommer blant annet som følge av at konsernet eiendommer er betydelig opprustet i de senere år.

Styret mener at årsregnskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

## Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets virksomhet er i likhet med øvrig næringsvirksomhet preget av stigende rentenivå og generell pris- og kostnadsvekst. Som følge av den generelle prisstigningen i samfunnet har også konsernets leieinntekter og kostnader en høyere vekst enn normalt.

Pris på byggevarer og entreprenørtjenester har vært kraftig økende med den følge at større rehabiliterings- og ombyggingsarbeider er blitt vesentlig dyrere å gjennomføre.

## Finansiell risiko

Konsernet som helhet har ekstern lånefinansiering på 49,1 % av bokført totalkapital. Av total rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er underkant av 50 % sikret med rentebytteavtaler for å begrense eksponering mot endringer i utlånsrenter i tråd med konsernets strategi. Det foretas løpende vurdering av behovet for å foreta ytterligere rentebindinger fremover.

Utover eksponering mot endringer i utlånsrenter er konsernet i liten grad eksponert mot andre markedsmessige risikoer. Konsernet har god soliditet og god likviditet totalt sett og overskuddslikviditet er etter styrets oppfatning plassert med god risikospredning og med en forsiktig profil.



## Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

## Redegjørelse for foretakets utsikter

Konsernet som helhet har stabilt økende leieinntekter, og har vekstplaner på lengre sikt med utvikling av eksisterende og erverv av ytterligere eiendom. Til tross for usikkerhet beskrevet over med hensyn til pris- og kostnadsvekst er styret forsiktig optimister med tanke på utviklingen i leiemarkedet fremover, og det er en klar forventning om at både selskapets- og konsernets inntjening vil være positiv i tiden som kommer.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet for selskapet og konsernregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Verken selskapet eller konsernet som helhet har pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2022 ikke hatt sykefravær. I konsernet som helhet har det i 2022 vært totalt sykefravær på 131 dager som tilsvarer ca 6,2 % av totalt arbeidet tid i konsernet. Fraværet er merkbart høyere enn foregående år som følge av langtidsfravær i forbindelse med alvorlig sykdom hos en av konsernets ansatte. Styret anser at fraværet totalt sett er akseptabelt gitt fraværets karakter. Styret vil fortsette å arbeide målrettet med å holde fraværet så lavt som mulig.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsulykker eller uhell i løpet av året som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet i konsernet betraktes som godt.

## Ytre miljø

Selskapet og konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderingen vil bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider: [www.holmeiendom.no](http://www.holmeiendom.no).

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, samt konsernregnskap uttrykk for virksomhetens og konsernets resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet eller konsernregnskapet.

Virksomheten har for 2022 hatt et overskudd på kroner 17 386 379 som er disponert som følger;

- Avsatt til konsernbidrag 10 223 367
- Overført annen egenkapital 7 163 012

Konsernet har i 2022 et overskudd på kroner 1 680 699.

OSLO, 15.06.2023



---

Truls Herman Holm  
Styrets leder

---

Hagbarth Schjøtt  
Styremedlem

---

Per Håvard Lindqvist  
Styremedlem

---

Roy Åhsbom Kristiansen  
Styremedlem

---

Thor Edvard Gundersen Holm  
Styremedlem

---

Tim Herman Holm  
Styremedlem

---

Truls Henrik Holm  
Styremedlem



# 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."

## Hagbarth Schjøtt

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1306923

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-16 06:53:55 UTC



## Truls Herman Holm

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 45.85.xxx.xxx

2023-06-16 07:55:47 UTC



## Thor Edvard G Holm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1417588

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-16 08:46:34 UTC



## Truls Henrik Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1693728

IP: 46.230.xxx.xxx

2023-06-16 11:30:20 UTC



## Tim Herman Holm

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-16 13:56:37 UTC



## Tim Herman Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-16 13:56:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 10110-NSNTK-QWPXL-6NUT-2-KJOB5-W7U54

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>



# 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."

## Per Håvard Lindqvist

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-982247

IP: 91.189.xxx.xxx

2023-06-18 11:09:31 UTC



## Roy Åhsbom Kristiansen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1511716

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-06-18 13:16:02 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 10110-NSNTK-QWPXL-6NUT-2-KJOB5-W7U54



## ÅRS- OG KONSERNREGNSKAP 2022

### T H Holm Eiendom AS

Org.nr.: 921 107 293

**Innhold:**

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: LKFEB-PGDEF-Y72P2-EDEZE-Q1KIM-0INTE



## Resultatregnskap

T H Holm Eiendom AS

Morselskap		Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Konsem	
2022	2021			2022	2021
			<b>Driftsinntekter</b>		
			Husleieinntekter	67 801 738	61 731 014
			Parkeringsleie	5 878 847	5 649 334
			Viderefakturerte felleskostnader	15 632 263	12 857 028
			Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-	-
17 874 998	58 287 212		Inntekt på investering i datterselskap	-	-
1 359 500	1 232 250		Salgsinntekt/ Honorar administrasjon	1 299 668	1 748 892
			Annen driftsinntekt	2 295 143	1 194 715
<b>19 234 498</b>	<b>59 519 462</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>92 907 659</b>	<b>83 180 983</b>
			<b>Driftskostnader</b>		
			Utlagte felleskostnader	18 867 735	15 178 366
			Andre utlegg som viderefaktureres	35 381	67 909
2 612 981	2 542 241	1	Lønnskostnad	11 210 455	10 790 966
63 614	53 675	2	Avskrivning av driftsmidler	14 968 937	14 214 002
		2	Avskrivning merverdi eiendom	6 395 065	15 707 026
			Nedskrivning driftsmidler	409 343	-
			Vedlikehold	15 285 957	7 607 783
			Husleie	-	-
			Forsikring	473 295	495 030
901 981	405 904	3	Honorarer	4 672 518	4 613 180
803 213	956 708		Annen driftskostnad	2 549 575	642 058
<b>4 381 789</b>	<b>3 958 528</b>		<b>Sum driftskostnader</b>	<b>74 868 261</b>	<b>69 316 320</b>
<b>14 852 709</b>	<b>55 560 934</b>		<b>Driftsresultat</b>	<b>18 039 399</b>	<b>13 864 663</b>
			<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
2 533 125	1 266 563	6	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2 946 669	4 060 894
403 631	265 991		Annen renteinntekt	1 236 193	462 329
6 212 593	42 705 113		Annen finansinntekt	9 395 617	69 271 143
333 770	177 275		Renteinntekt fra foretak i samme konsem	-	-
318 082	178 512		Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	318 082	178 512
1 206 489			Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	1 206 489	-
84 615	10 366 751		Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	534 612	10 366 751
1 296 295	1 798 821		Rentekostnad til foretak i samme konsem	-	-
1 013 179	395 068		Annen rentekostnad	28 910 452	19 397 947
632 927	31 166		Annen finanskostnad	780 164	36 467
<b>5 567 696</b>	<b>32 001 646</b>		<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-17 535 156</b>	<b>44 171 713</b>
<b>20 420 405</b>	<b>87 562 580</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>504 243</b>	<b>58 036 376</b>
<b>3 034 026</b>	<b>4 543 587</b>	4	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 176 457	2 563 027
<b>17 386 379</b>	<b>83 018 993</b>		<b>Årsresultat</b>	<b>1 680 699</b>	<b>55 473 349</b>
			<b>Minoritetsinteresser</b>		
				-	-
			<b>Årsresultat for majoriteten</b>	<b>1 680 699</b>	<b>55 473 349</b>

Penneo Dokumentnøkkel: LKFE8-PGDEF-Y72P2-EDEZE-Q1KIM-0INTE



## Balanse

T H Holm Eiendom AS

Morselskap		Note	Eiendeler	Konsem	
2022	2021			2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
26 469	34 076	4	Utsatt skattefordel	-	-
<u>26 469</u>	<u>34 076</u>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Varige driftsmidler</b>					
2 249 195	2 273 397	2	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1 173 658 082	1 108 343 165
60 650	74 384	2	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	36 185 447	15 222 997
<u>2 309 845</u>	<u>2 347 781</u>	2	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>1 209 843 529</u>	<u>1 123 566 162</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
644 777 842	658 577 658	5	Investeringer i datterselskaper	-	-
7 244 034	13 622 522		Lån til foretak i samme konsern	-	-
93 074 011	91 273 971	6	Investering i tilknyttet selskap	101 010 349	98 063 680
3 659 302	2 733 608		Lån til tilknyttet selskap	3 659 302	2 733 608
36 515 208	36 783 297	7	Investeringer i aksjer og andeler	116 376 598	54 895 188
3 332 020	1 331 246	8	Andre langsiktige fordringer	3 423 177	3 187 942
<u>788 602 418</u>	<u>804 322 302</u>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<u>224 469 426</u>	<u>158 880 418</u>
<u>790 938 732</u>	<u>806 704 160</u>		<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>1 434 312 955</u>	<u>1 282 446 580</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>					
-	-			153 990	184 150
<b>Fordringer</b>					
	15 000		Kundefordringer	4 628 617	3 156 774
	-		Krav på merverdiavgift	1 820 401	1 006 159
17 874 998	58 287 212		Konsernbidrag fra datterselskap	-	-
2 045 198	1 129 442		Andre kortsiktige fordringer	7 086 449	3 960 231
	1 552 976	9	Konsernfordringer	-	-
<u>19 920 196</u>	<u>60 984 630</u>		<b>Sum fordringer</b>	<u>13 535 467</u>	<u>8 123 164</u>
<b>Investeringer</b>					
36 089 167	38 187 497	7	Aksjer og obligasjoner	36 089 167	44 618 570
<u>36 089 167</u>	<u>38 187 497</u>		<b>Sum investeringer</b>	<u>36 089 167</u>	<u>44 618 570</u>
4 872 615	776 429	10	Bankinnskudd, kontanter o.l.	38 153 552	41 003 879
<u>60 881 977</u>	<u>99 948 557</u>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>87 932 177</u>	<u>93 929 763</u>
<u>851 820 709</u>	<u>906 652 716</u>		<b>Sum eiendeler</b>	<u>1 522 245 132</u>	<u>1 376 376 343</u>

T.H. Holm Eiendom AS | Konsernregnskap

Pennéo Dokumentnøkkel: LKFEB-PGDEF-Y72P2-EDEZE-Q1KHM-OINTE

**Balanse**

T H Holm Eiendom AS

Morselskap		Note	Egenkapital og gjeld	Konsern	
2022	2021			2022	2021
			<b>Egenkapital</b>		
			<b>Innskutt kapital</b>		
116 000 000	116 100 000	11,12	Aksjekapital	116 000 000	116 100 000
	-		Egne aksjer	-	-
548 667 902	551 917 902	12	Overkurs	534 085 507	534 850 703
		12	Annen innskutt egenkapital	-	-
<u>664 667 902</u>	<u>668 017 902</u>		<b>Sum innskutt kapital</b>	<u>650 085 507</u>	<u>650 950 703</u>
			<b>Opptjent egenkapital</b>		
77 426 037	70 901 780	12	Annen egenkapital	51 338 106	55 473 346
<u>742 093 938</u>	<u>738 919 682</u>		<b>Sum majoritetens egenkapital</b>	<u>701 423 613</u>	<u>706 424 049</u>
			Minoritetsinteresser	-	-
		12	<b>Sum egenkapital</b>	<u>701 423 613</u>	<u>706 424 049</u>
			<b>Gjeld</b>		
			<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
		4	Utsatt skatt	14 246 813	10 640 761
			<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<u>14 246 813</u>	<u>10 640 761</u>
			<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
11 500 000	11 500 000	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	747 383 010	610 099 250
43 472 430	107 234 348	9	Langsiktig konserngjeld	-	-
30 700 236	31 488 035		Lån fra aksjonærer	30 700 236	31 488 035
554 389	540 867		Øvrig langsiktig gjeld	554 389	540 867
<u>86 227 055</u>	<u>150 763 250</u>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<u>778 637 635</u>	<u>642 128 152</u>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>		
358 695	390 297		Leverandørgjeld	10 869 784	4 049 829
142 904	609 929	4	Betalbar skatt	278 624	631 313
175 654	146 102		Skyldig offentlige avgifter	1 453 703	1 098 250
	-		Utbytte	-	-
13 106 882	15 140 016		Skyldig konsernbidrag	-	-
9 139 782	367 000	9	Konserngjeld	-	-
575 798	316 441	14	Annen kortsiktig gjeld	15 334 960	11 403 989
<u>23 499 715</u>	<u>16 969 784</u>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>27 937 071</u>	<u>17 183 381</u>
<u>109 726 770</u>	<u>167 733 035</u>		<b>Sum gjeld</b>	<u>820 821 519</u>	<u>669 952 294</u>
<u>851 820 709</u>	<u>906 652 716</u>		<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<u>1 522 245 132</u>	<u>1 376 376 343</u>

Oslo, 15. juni 2023  
Styret i T H Holm Eiendom ASTruls Herman Holm  
Styrets lederPer Håvard Lindqvist  
StyremedlemHagarth Schjøtt  
StyremedlemRoy Åhsbom Kristiansen  
StyremedlemTim Herman Holm  
Daglig lederThor Edvard Gundersen Holm  
StyremedlemTruls Henrik Holm  
Styremedlem

T.H. Holm Eiendom AS | Konsernregnskap

Penneo Dokumentnøkkel: LKFE8-PGDFE-Y72P2-EDEZE-Q1KHM-0INTE



## T. H. Holm Eiendom AS

### Noter 2022

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

##### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

##### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konsern

Konsernet T.H Holm Eiendom AS har følgende datterselskaper:

	Eierandel	Organisasjonsnummer	Adresse
Akersborg AS	100 %	878 670 892	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Parkveien 46 Næring AS	100 %	820 128 362	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Bygdøy Alle 5 AS	100 %	979 599 358	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Hoffsborg AS	100 %	966 355 298	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Hoffsveien 21/23 AS	100 %	992 670 126	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Murmester Rolf Holm Eiendom AS	100 %	941 134 262	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Holm Eiendomsforvaltning AS	100 %	887 398 712	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Holm Eiendom Færder AS	100 %	924 958 545	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Holms Hus Holding AS	100 %	926 425 889	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Oslo Vaskeri AS	100 %	915 073 093	Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Ramdalveien 6 AS	100 %	954 157 326	Engebrets vei 3, 0275 Oslo

Parkveien 64 Næring AS og Hoffsveien 21/23 AS er 100% eid datterselskap av hhv Bygdøy Alle 5 AS og Hoffsborg AS.

Oslo Vaskeri AS og Ramdalveien 6 AS er 100 % eid datterselskap av hhv Murmester Rolf Holm Eiendom AS og Holm Eiendom Færder AS

Aksjer i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapene på kjøpstidspunktet. Merverdien som ved eliminasjonen er klassifisert som eiendom og avskrevet med 1%.

Organisasjonsnummer: 921 107 293

Pennéo Dokumentnøkkel: LKFEB-PGDEF-Y72P2-EDEZE-Q1KIM-OINTE



## T. H. Holm Eiendom AS Noter 2022

### Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	875 000	875 000
Lønn	1 368 669	1 291 068
Arbeidsgiveravgift	320 483	309 667
OTP	27 719	24 777
Annen personalkostnad	21 110	41 729
<b>Sum</b>	<b>2 612 981</b>	<b>2 542 241</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte har i løpet av 2022 vært 1 stk.

Selskapet har etablert pensjonsordning i DnB Livsforsikring i samsvar med gjeldende regler for OTP.

Lønnskostnader konsern	2022	2021
Styrehonorar	875 000	875 000
Lønn	8 721 527	8 111 186
Arbeidsgiveravgift	1 374 606	1 322 898
OTP	169 067	145 310
Annen personalkostnad	361 003	341 884
Refusjon sykepenger	-290 749	-5 312
<b>Sum</b>	<b>11 210 455</b>	<b>10 790 966</b>

Gejennomsnittlig antall ansatte i konsernet siste år: 12

### Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar	Bil	Leilighet	Sum
	Kontormaskiner			
Kostpris	78 926	85 000	2 420 230	2 505 230
Tilgang	25 677	0	0	0
Avgang (til kostpris)	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	-54 480	-35 063	-146 833	-181 896
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	<b>-11 362</b>	<b>-28 050</b>	<b>-24 202</b>	<b>-63 614</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-65 842	-63 113	-171 035	-299 990
Bokført verdi	<b>38 763</b>	<b>21 887</b>	<b>2 249 195</b>	<b>2 309 845</b>
Avskrivningssats	20 - 30%	20 %	1 %	



## T. H. Holm Eiendom AS Noter 2022

Fortsettelse note 2 varige driftsmidler

### Konsern

	Leietakertilpasn. og driftsløsøre	Tomter og bygninger	Merverdi eiendom	Sum
Kostpris	47 614 194	592 123 578	670 324 335	1 310 062 107
Tilgang	19 168 285	33 511 716	55 370 711	108 050 712
Oppskrivning 01.01.		9 553 489	0	9 553 489
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	-23 984 433	-141 247 162	-30 817 840	-196 049 435
Nedskrivning driftsmidler	-409 343			-409 343
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	<b>-6 203 260</b>	<b>-8 765 679</b>	<b>-6 395 065</b>	<b>-21 364 004</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-30 597 036	-150 012 841	-37 212 905	-217 822 782
Bokført verdi	<b>36 185 444</b>	<b>485 175 944</b>	<b>688 482 141</b>	<b>1 209 843 529</b>
Avskrivningssats	20 - 30%	1 - 20%	1 %	

### Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr 81 500 i revisjonshonorar, kr 19 000 for ligningsmessig bistand, kr 110 400 for oppsett av årsregnskap inklusiv konsernregnskap og kr 49 714 for annen bistand. Beløpene er eks. mva.

Daglig leder/styremedlem har mottatt kr 1 428 445 i avgiftspliktige ytelser.

Det er utbetalt styrehonorar i 2022 med kr 875 000.

Det er ikke ytt lån eller stillet sikkerhet til fordel for eiere eller ledelse.

### Konsern

Revisor har mottatt kr 386 800 i revisjonshonorar, kr 96 400 for ligningsmessig bistand og kr 269 649 for annen bistand. Beløpene er eksl. Mva.

Det er utbetalt styrehonorar i 2022 med kr 875 000.

Det er ikke ytt lån eller stillet sikkerhet til fordel for eiere eller ledelse.



## T. H. Holm Eiendom AS Noter 2022

### Note 4 Skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	20 420 405	87 562 580
Permanente forskjeller	-6 629 382	-66 637 258
Endring midl. forskjeller	-34 573	-57 341
Fremføring underskudd	0	-4 355 563
Årets skattegrunnlag f/konsernbidrag	13 756 450	16 512 418
Betalbar skatt	3 026 418	3 632 732
Skatt på avgitt konsernbidrag	-2 883 514	-3 022 803
Betalbar skatt i balansen	142 904	609 929

#### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	142 904	609 929
Skatt på avgitt konsernbidrag	2 883 514	3 022 803
Endring utsatt skatt	7 607	910 855
Utsatt skattefordel innfusjonerte selskap	0	0
Årets skattekostnad	3 034 025	4 543 587

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-120 316	-154 889	34 573
Andre midlertidige forskjeller	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt:	-120 316	-154 889	34 573
<b>Utsatt skatt:</b>	<b>-26 469</b>	<b>-34 076</b>	<b>7 607</b>
Skattesats	22 %	22 %	

### Konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt, 22%	278 624	631 313
Endring utsatt skatt	-1 455 080	1 931 714
Årets skattekostnad	-1 176 457	2 563 027

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	282 048 978	230 786 635	51 262 343
Fordringer	-1 264 626	-730 400	-534 226
Andre midlertidige forskjeller	7 671 477	9 642 886	-1 971 409
Fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt:	288 455 829	239 699 121	48 756 708
Merverdi på bygge ved oppkjøp/fusjon	-223 697 593	-168 326 882	
Grunnlag utsatt skatt	64 758 236	71 372 239	46 785 299
<b>Utsatt skatt:</b>	<b>14 246 812</b>	<b>15 701 892</b>	<b>-1 455 080</b>
Skattesats	22 %	22 %	

Utsatt skatt pr 31.12.21 er korrigert for utsatt skatt i nye datterselskaper i 2022.  
Utsatt skatt pr 31.12.21 i noten over avviker derfor fra utsatt skatt i konsernbalansen pr 31.12.21.

Det er ikke beregnet utsatt skatt på mervedier bygginger. Dette er begrunnet med at nåverdien av utsatt skatt antas å være 0, da mulig fremtidig salg av eiendom vil bli gjennomført som skattefritt aksjesalg.

**T. H. Holm Eiendom AS**  
**Noter 2022****Note 5 Investeringer i datterselskaper**

	Pålydende	Antall	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Andel bokført egenkapital
Akersborg AS	300	5 000	116 716 509	100%	31 864 513
Bygdøy Alle 5 AS	5	10 900	87 240 897	100%	262 176
Hoffsborg AS	12 700	3 600	325 931 133	100%	17 999 574
Murmester Rolf Holm Eiendom AS	5	15 500	97 483 546	100%	77 501
Holm Eiendomsforvaltning AS	1 000	500	1 826 332	100 %	1 636 560
Holm Eiendom Færder AS	410	3 000	10 251 425	100 %	11 525 174
Holms Hus Holding AS	30	1 000	5 328 000	100 %	5 723 293
<b>Sum</b>			<b>644 777 842</b>		<b>69 088 791</b>

**Note 6 Investeringer og fordringer på tilknyttete selskaper**

	Pålydende	Antall	Bokført verdi	Nedskrevet	Eierandel/ stemmeandel	Andel resultat 2022
Frich & Holm Invest AS	250	90	0	24 750	22,50%	-
Keysersgate 1 AS			1 800 040			-92 301
Lillestrøm Delta AS	2 100	20 265	91 273 971		25,30 %	3 038 970
<b>Sum T H Holm Eiendom AS</b>			<b>93 074 011</b>	<b>24 750</b>		<b>2 946 669</b>

**Fordring**

Frich & Holm Invest AS	3.659.302
------------------------	-----------

**Tillegg for konsern**

Sum	93 074 011
Akkumulert resultatandel	9 302 556
Akkumulert avskrivning merverdi	-1 366 218
Bokført verdi 31.12.22	<u>101 010 349</u>

I konsernregnskapet er investeringene vist etter egenkapitalmetoden, resultatandel er tillagt investeringen og investeringen er avskrevet med 1% av merverdi ved kjøp.

**Note 7 Investering i aksjer og andeler**

	Bokført verdi	Nedskrevet	Eierandel	Markedsverdi/ligningsverdi
Verdipapirfond	0		-	0
Surestream Petroleum Ltd	0	1 447 437	-	0
Næringseiendom Holding AS	19 660 275		12,50 %	35 141 421 *
Saga Wood Holding AS	9 912 900			-
Banebakken 38 AS	5 317 033		12,14 %	14 388 288 *
Marketer Realstate Technology AS	1 625 000			79 750
<b>Sum aksjer og obligasjoner</b>	<b>36 515 208</b>	<b>1 447 437</b>		

\* Antatt markedsverdi er basert på selskapenes egne vurderinger.  
Markedsbaserte plasseringer er ført opp til markedsverdi, kostpris er kr. 36.679.897



## T. H. Holm Eiendom AS Noter 2022

Fortsettelse note 7 investering i aksjer og andeler

### Konsern

Konsernet eier i tillegg 15% av selskapet Holms Hus AS til bokført verdi 27.592.252 anskaffet i 2021, 17,4 % av Oscars Gate 30 AS til bokført verdi 30.650.000 anskaffet i 2022 og 16% av MB 6-8 Invest AS til bokført verdi 21.600.000 anskaffet i 2022. Plasseringene er klassifisert som anleggsmiddel.

Investeringer i aksjer og obligasjoner vurdert som omløpsmidler, bokført verdi kr. 36 089 167, hadde pr.31.12.22 en markedsverdi på kr. 36 350 310.

### Note 8 Andre langsiktige fordringer

I posten andre langsiktige fordringer inngår fordring på selskap eiet av nærstående, T H Holm AS med kr 1 393 865.

### Note 9 Fordringer på / gjeld til selskap i samme konsern

Fordringer på og gjeld til konsernselskaper renteberegnes etter ordinære markedsmessig betingelser. Fordringene / gjelden har oppstått som følge av ordinær forretningsdrift og er en ordinær kredittytelse i den løpende forretningsdriften.

### Note 10 Bundne midler

Av bankinnskudd er kr 137 950 bundne skattetrekksmidler.

I konsernet inngår bankinnskudd kr 647 077 i bundne skattetrekksmidler.

### Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	1 160	kr 100 000	kr 116 000 000
Sum	1 160	kr	116 000 000

Aksjene er fordelt på 250 A-aksjer, 894 B-aksjer og 16 C-aksjer.

Hver A- og C- aksjer har 4 stemmer hver, B-aksjene har 1 stemme hver. Innehaver av C-aksjer kan kreve at en C-aksje årlig innløses av selskapet med inntil kr 3 000 000 pr C-aksje. For øvrig er aksjene likestilt.

Aksjonærer	A- aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel
Truls Herman Holm AS	125		16	141	12,23 % Styreleder
T H Holm AS	125	252		377	32,47 % Styren/dagl.I.
Thor Edvard Holm AS		321		321	27,65 % Styremedlem
Semper Excelsior AS		321		321	27,65 % Styremedlem
Totalt antall aksjer	250	894	16	1 160	100,00 %

**T. H. Holm Eiendom AS**  
**Noter 2022****Note 12 Egenkapitalbevegelse**

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.22	116 100 000	551 917 902	70 901 780	738 919 682
Kapitalnedsettelse	-100 000	-3 250 000	0	-3 350 000
Årets resultat	0	0	17 386 379	17 386 379
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Fusjonsdifferanse	0	0	-638 757	-638 757
Avgitt konsernbidrag	0	0	-10 223 367	-10 223 367
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>116 000 000</b>	<b>548 667 902</b>	<b>77 426 037</b>	<b>742 093 938</b>

**Konsern**

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt EK	Annen EK/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.21	116 100 000	534 850 703	0	55 473 346	706 424 049
Kapitalnedsettelse	-100 000	-3 250 000	0	0	-3 350 000
Årets resultat	0	0	0	1 680 699	1 680 699
Korreksjon utsatt skatt ved oppkjøp				-3 331 135	-3 331 135
Omklassifisering ved fusjon	0	18 230 000	0	-18 230 000	0
Utlignet udekket tap	0	-15 745 196	0	15 745 196	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>116 000 000</b>	<b>534 085 507</b>	<b>0</b>	<b>51 338 106</b>	<b>701 423 613</b>

**Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner**

Ingen del av selskapets gjeld forfaller senere enn 5 år.

Som sikkerhet for lån er det tatt pant i 25,30% av aksjene i Lillestrøm Delta AS. Pantet er pålydende kr 30 000 000.

**Konsern.**

Kr 25 589 760 av gjeld til kredittinstitusjon forfaller senere enn 5 år.

Av selskapets gjeld til kredittinstitusjon er NOK 319.429.000 sikret gjennom renteswap avtaler. Avtalene er regnskapsmessig behandlet som sikringsinstrumenter. Gevinst ved innløsning av avtalene 31.12.22 ville vært NOK 3.333.731.

Gjeld til kredittinstitusjon er sikret med pant i konsernets faste eiendommer. Morselskaps gjeld er sikret som beskrevet over.

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021	Konsern	
			2022	2021
Påløpt ferielønn inkl aga	141 505	134 906	944 811	926 151
Påløpte kostnader	34 853	40 255	3 745 996	2 743 696
Påløpte rentekostnader	193 364	52 175	4 405 052	2 852 001
Periodisert inntekt			4 682 277	1 241 173
Deposittum			746 951	746 151
Annen kortsiktig gjeld			603 798	202 310
Gjeld til eiere	206 075	89 104	206 075	2 692 507
<b>Sum</b>	<b>575 798</b>	<b>316 441</b>	<b>15 334 960</b>	<b>11 403 989</b>



## Kontantstrømsoppstilling

T H HOLM EIENDOM AS

Morselskap		Direkte kontantstrøm	Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
1 374 500	1 217 245	Innbetaling av salgs- og honorarinntekter	3 594 811	2 943 607
17 874 998	58 287 212	Innbetalinger fra investeringer i datterselskap	0	
		Innbetalinger av leieinntekter og felleskostnader	87 026 763	79 103 534
		Utbetalinger til ansatte, pensjon, arbeidsgiveravgift, skattetrekk mv.	-10 855 002	-10 790 966
		Utbetalinger til vareleverandører		
-1 736 796	-1 024 727	Utbetalinger av andre løpende driftskostnader	-34 463 142	-28 656 445
9 801 201	1 888 341	Innbetalinger av renter og andre finansinntekter	13 896 561	31 287 253
-4 233 505	-2 225 055	Utbetalinger av renter og andre finanskostnader	-26 294 257	-19 730 894
-609 929	-	Utbetalinger av skatter	-631 313	-254 222
<b>20 146 397</b>	<b>55 629 752</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>32 274 421</b>	<b>53 901 867</b>
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
		Innbetalinger ved salg varige driftsmidler		
-25 678	-25 870	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-108 050 712	-43 182 497
8 439 073	36 147 361	Netto kjøp / salg finansaktiva	-61 378 789	51 884 860
<b>8 413 395</b>	<b>36 121 491</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-169 429 501</b>	<b>8 702 363</b>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Netto inn- (+) og utbetaling (-) av lån fra konsernselskaper og tilknyttede selskaper og aksjonær	370 993	-10 556 358
-7 367 966	-22 185 113	Netto opptak av lån fra kredittinstitusjoner	137 283 760	14 120 008
-	-	Netto inn- og utbetaling andre langsiktige fordringer og gjeld		2 892 955
<b>-7 367 966</b>	<b>-22 240 825</b>	<b>Netto kontantsstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>137 654 753</b>	<b>6 456 605</b>
		Kontstrømmer fra egenkapitalaktiviteter		
		Utbetaling av utbytte		-60 000 000
-13 106 882	-15 140 016	Utbetalt konsernbidrag		
-3 350 000	-3 000 000	Kapitalnedsettelse	-3 350 000	-3 000 000
-638 757	-	Fusjon datterselskaper		
<b>-17 095 639</b>	<b>-78 140 016</b>	<b>Netto kontantstrøm egenkapitalaktiviteter</b>	<b>-3 350 000</b>	<b>-63 000 000</b>
4 096 187	-8 629 598	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 850 327	6 060 835
776 429	9 406 027	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	41 003 879	34 943 044
<b>4 872 616</b>	<b>776 429</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>38 153 552</b>	<b>41 003 879</b>

Penneo Dokumentnøkkel: LKFEB-PGDEF-Y72P2-EDEZE-Q1KHAM-OINTE



## 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."

### Hagbarth Schjøtt

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1306923

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-16 06:53:55 UTC



### Truls Herman Holm

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 45.85.xxx.xxx

2023-06-16 07:55:47 UTC



### Thor Edvard G Holm

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1417588

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-16 08:46:34 UTC



### Truls Henrik Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1693728

IP: 46.230.xxx.xxx

2023-06-16 11:30:20 UTC



### Tim Herman Holm

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-16 13:56:37 UTC



### Tim Herman Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-16 13:56:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKFE8-PGDEI-Y72P2-EDEZE-Q1KHM-0INTE

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>



# 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."

## Per Håvard Lindqvist

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-982247

IP: 91.189.xxx.xxx

2023-06-18 11:09:31 UTC



## Roy Åhsbom Kristiansen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1511716

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-06-18 13:16:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKFE8-PGDEI-Y72P2-EDEZE-Q1KHM-0INTE

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>