



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 569 168
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OHB EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: c/o DNB Carnegie Business Mgmt AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 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: Morten Wien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	321 404	122 636
Sum kostnader		321 404	122 636
Driftsresultat		-321 404	-122 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	7 591 822	12 370 595
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 763 584	3 032 918
Annen renteinntekt		321	360
Sum finansinntekter		12 355 727	15 403 873
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	4	9 119 065	9 139 406
Annen finanskostnad		1 056 691	1 334 326
Sum finanskostnader		10 175 755	10 473 732
Netto finans		2 179 972	4 930 141
Ordinært resultat før skattekostnad		1 858 568	4 807 505
Skattekostnad på resultat	5	408 885	1 057 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 449 683	3 749 854
Årsresultat	6	1 449 683	3 749 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 449 683	3 749 854
Totalresultat		1 449 683	3 749 854
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 449 683	3 749 854
Sum overføringer og disponeringer		1 449 683	3 749 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	246 011 441	246 011 441
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	80 348 090	72 302 563
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	7	2 201 440	3 258 131
Sum finansielle anleggsmidler		328 560 970	321 572 135
Sum anleggsmidler		328 560 970	321 572 135
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3, 3	7 591 822	12 370 595
Sum fordringer		7 591 822	12 370 595
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		228 761	615 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		228 761	615 056
Sum omløpsmidler		7 820 583	12 985 651
SUM EIENDELER		336 381 553	334 557 786
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	6	43 910 841	43 910 841
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		44 910 841	44 910 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	21 534 297	20 084 614
Sum opptjent egenkapital		21 534 297	20 084 614
Sum egenkapital	9	66 445 138	64 995 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	477 155	68 270
Sum avsetninger for forpliktelser		477 155	68 270
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 10	261 000 000	261 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		261 000 000	261 000 000
Sum langsiktig gjeld		261 477 155	261 068 270
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			18 811
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		8 459 260	8 475 250
Sum kortsiktig gjeld		8 459 260	8 494 061
Sum gjeld		269 936 415	269 562 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 381 553	334 557 786
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 406856

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: 01.01.2023 - 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: Morten Wien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 914 569 168
OHB EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	321 404	122 636
Sum kostnader		321 404	122 636
Driftsresultat		-321 404	-122 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	7 591 822	12 370 595
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 763 584	3 032 918
Annen renteinntekt		321	360
Sum finansinntekter		12 355 727	15 403 873
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	4	9 119 065	9 139 406
Annen finanskostnad		1 056 691	1 334 326
Sum finanskostnader		10 175 755	10 473 732
Netto finans		2 179 972	4 930 141
Ordinært resultat før skattekostnad		1 858 568	4 807 505
Skattekostnad på resultat	5	408 885	1 057 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 449 683	3 749 854
Årsresultat	6	1 449 683	3 749 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 449 683	3 749 854
Totalresultat		1 449 683	3 749 854
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 449 683	3 749 854
Sum overføringer og disponeringer		1 449 683	3 749 854



Organisasjonsnr: 914 569 168
OHB EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 246 011 441 246 011 441

Investering i annet

foretak i samme konsern 2

Lån til foretak i samme

konsern 3 80 348 090 72 302 563

Investeringer i

tilknyttet selskap 2

Andre langsiktige

fordringer 7 2 201 440 3 258 131

Sum finansielle

anleggsmidler 328 560 970 321 572 135

Sum anleggsmidler 328 560 970 321 572 135

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 3, 3 7 591 822 12 370 595

Sum fordringer 7 591 822 12 370 595

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 228 761 615 056

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 228 761 615 056

Sum omløpsmidler 7 820 583 12 985 651

SUM EIENDELER 336 381 553 334 557 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 1 000 000 1 000 000

Overkurs 6 43 910 841 43 910 841

Annen innskutt egenkapital 6

Sum innskutt egenkapital 44 910 841 44 910 841



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	21 534 297	20 084 614
Sum opptjent egenkapital		21 534 297	20 084 614
Sum egenkapital	9	66 445 138	64 995 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	477 155	68 270
Sum avsetninger for forpliktelses		477 155	68 270
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 10	261 000 000	261 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		261 000 000	261 000 000
Sum langsiktig gjeld		261 477 155	261 068 270
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			18 811
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		8 459 260	8 475 250
Sum kortsiktig gjeld		8 459 260	8 494 061
Sum gjeld		269 936 415	269 562 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 381 553	334 557 786
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



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.



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

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 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 25710-C8AEQ-0FCZG-VMDL7-DSBEZ-1UHC3



Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 25710-C8AEQ-0FCZG-VMDL7-DSBEZ-1UHC3



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

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-27 07:33:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 25710-C8AEQ-0FCZG-VMDL7-DSBEZ-TUHC3

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

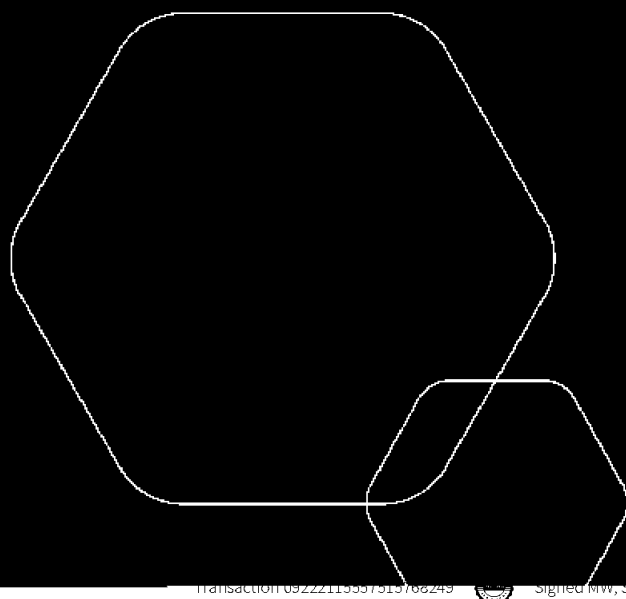
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023 Ohb Eiendomsholding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 914 569 168

Transaction: 09222115937513768249 Signed: MW, SA, KG



RESULTATREGNSKAP

OHB EIENDOMSHOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	321 404	122 636
Sum driftskostnader		321 404	122 636
Driftsresultat		-321 404	-122 636
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	7 591 822	12 370 595
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 763 584	3 032 918
Annen renteinntekt		321	360
Annen rentekostnad	4	9 119 065	9 139 406
Annen finanskostnad		1 056 691	1 334 326
Resultat av finansposter		2 179 972	4 930 141
Resultat før skattekostnad		1 858 568	4 807 505
Skattekostnad på resultat	5	408 885	1 057 651
Årsresultat	6	1 449 683	3 749 854
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 449 683	3 749 854
Sum overføringer		1 449 683	3 749 854





BALANSE

OHB EIENDOMSHOLDING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	246 011 441	246 011 441
Lån til foretak i samme konsern	3	80 348 090	72 302 563
Andre langsiktige fordringer	7	2 201 440	3 258 131
Sum finansielle anleggsmidler		328 560 970	321 572 135
Sum anleggsmidler		328 560 970	321 572 135
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	7 591 822	12 370 595
Sum fordringer		7 591 822	12 370 595
Bankinnskudd, kontanter o.l.		228 761	615 056
Sum omløpsmidler		7 820 583	12 985 651
Sum eiendeler		336 381 553	334 557 786





BALANSE

OHB EIENDOMSHOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	43 910 841	43 910 841
Sum innskutt egenkapital		44 910 841	44 910 841
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	21 534 297	20 084 614
Sum opptjent egenkapital		21 534 297	20 084 614
Sum egenkapital	9	66 445 138	64 995 455
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	477 155	68 270
Sum avsetning for forpliktelser		477 155	68 270
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån	4, 10	261 000 000	261 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		261 000 000	261 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	18 811
Annen kortsiktig gjeld		8 459 260	8 475 250
Sum kortsiktig gjeld		8 459 260	8 494 061
Sum gjeld		269 936 415	269 562 331
Sum egenkapital og gjeld		336 381 553	334 557 786

Oslo, 16.04.2024
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 motatt 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 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	2023	2022
Ordinær revisjon	41 921	32 351
Sum	41 921	32 351

Note 2 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2023	Selskapets resultat 2023	Konsernbidrag 2023
Grorudhagen AS	100 %	81 439 414	11 760 848	7 591 822

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	7 591 822
Langsiktig fordring	80 348 090
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	0
Sum	87 939 912

Note 4 Finansiell markedsrisiko

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





Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	408 885	1 057 651
Skattekostnad ordinært resultat	408 885	1 057 651
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 858 568	4 807 505
Permanente forskjeller	-7 591 822	-12 370 595
Endring i midlertidige forskjeller	1 056 691	1 056 691
Mottatt konsernbidrag	7 591 822	12 370 595
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 915 259	-5 864 196
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 670 201	-2 721 531
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 670 201	2 721 531
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Fordringer	2 201 440	3 258 131	1 056 691
Sum	2 201 440	3 258 131	1 056 691
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 915 259	-2 915 259
Avskåret rentefradrag	-32 555	-32 555	0
Grunnlag for utsatt skatt	2 168 884	310 316	-1 858 568
Utsatt skatt (22 %)	477 155	68 270	-408 885

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000 000	43 910 841	20 084 614	64 995 455
Årets resultat			1 449 683	1 449 683
Egenkapital 31.12.	1 000 000	43 910 841	21 534 297	66 445 138

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 %
Sum	1 000	100 %

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 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	261 000 000

Lånet forfaller i sin helhet 27.01.2026.

Det er tatt pant i datterselskapets eiendom, Grorudhagen AS, 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 11 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 12 Obligasjonslån - Covenants

Selskapet rapporterte en LTV pr. 31.12.2023 på 63,46%, og var i compliance med kravet på maks LTV 75%. To år før utløp av låneavtalen, den 27. januar 2024 reduseres LTV-kravet i låneavtalen til 62,5% noe som medfører at selskapet da er i brudd med låneavtalen. Selskapet mangler på dette tidspunkt ca. MNOK 3,74 for å overholde lånekravet om en netto rentebærende gjeld på mindre enn 62,5 % av eiendomsverdien. Låneavtalen tilsier at et slikt brudd må repareres i løpet av 6 måneder etter at bruddet oppsto (27. januar 2024). Styret har besluttet å gjennomføre en rettet emisjon for å reparere bruddet. Selskapet har betydelige likvider og har derfor ikke et likviditetsmessig behov for mer likviditet til driftsmessige formål. Beløpet som er nødvendig for å reparere bruddet vil derfor i utgangspunktet fastsettes ut ifra hva som er nødvendig for å reparere det aktuelle bruddet på låneavtalen.

27. januar 2025 reduseres kravet om LTV for netto rentebærende gjeld til 60,0 %. Dersom inflasjonen blir som Norges bank sine prognoser og avkastningskravet for eiendom er det samme om et år vil selskapet ha opparbeidet nok ekstra likviditet etter antatte leietakertilpasninger til at man sannsynligvis vil unngå et brudd på LTV-kravet på dette tidspunkt. Samtidig vil verdien av eiendommen i stor grad påvirkes av markedsutviklingen, utleiearbeid for 2. etasje og underetasje samt nødvendig investeringsbehov for disse ledige arealene. Det er derfor ikke usannsynlig at man vil være i et nytt brudd med låneavtalen om et år. Dette er likevel så usikre størrelser at styret vurderer det som ikke hensiktsmessig å hente inn mer enn nødvendig kapital fra aksjonærene gjennom emisjon eller aksjonærlån nå enn det som er nødvendig for å reparere dagens brudd da ekstra kapital ikke er nødvendig for løpende drift.





Verification

Transaction 09222115557515768249

Document

Årsregnskap Ohb Eiendomsholding AS 2023_Til
signering
Main document
9 pages
Initiated on 2024-04-22 10:43:04 CEST (+0200) by Randi
Høydahl Ohme (RHO)
Finalised on 2024-04-25 11:45:19 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

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 2024-04-25 11:45:19 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 2024-04-22 20:42:03 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"
2023-12-04 23:14:13 CET (+0100)
Signed 2024-04-22 12:02:06 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557515768249

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>

