



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 813 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRORUDHAGEN 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: 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			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	20 101 851	19 382 137
Annen driftsinntekt	1	1 220 292	1 240 105
Sum inntekter		21 322 143	20 622 242
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 606 661	4 374 543
Annen driftskostnad	3	1 403 791	1 833 636
Sum kostnader		6 010 451	6 208 179
Driftsresultat		15 311 692	14 414 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	425 955	
Annen renteinntekt		19 676	5 652
Sum finansinntekter		445 631	5 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	680 297	664 698
Annen rentekostnad		-1 056	3 483
Annen finanskostnad		70	
Sum finanskostnader		679 311	668 181
Netto finans		-233 680	-662 528
Ordinært resultat før skattekostnad		15 078 012	13 751 534
Skattekostnad på resultat	5	3 317 164	3 025 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 760 848	10 726 196
Årsresultat	6	11 760 848	10 726 196
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 760 848	10 726 196
Totalresultat		11 760 848	10 726 196



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	13 201 068	12 075 790
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital		-1 440 220	-1 349 594
Sum overføringer og disponeringer		11 760 848	10 726 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	101 983 545	105 837 627
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		101 983 545	105 837 627
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 377 433	
Sum finansielle anleggsmidler		3 377 433	
Sum anleggsmidler		105 360 978	105 837 627
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			1 464 207
Andre kortsiktige fordringer		711 938	731 101
Sum fordringer		711 938	2 195 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 916	12 766 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 916	12 766 228
Sum omløpsmidler		719 854	14 961 537
SUM EIENDELER		106 080 832	120 799 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	77 100 884	77 100 884
Sum innskutt egenkapital		79 100 884	79 100 884
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 338 530	3 778 750
Sum opptjent egenkapital		2 338 530	3 778 750
Sum egenkapital	9	81 439 414	82 879 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 917 561	7 323 776
Sum avsetninger for forpliktelser		6 917 561	7 323 776
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4		12 626 870
Sum annen langsiktig gjeld			12 626 870
Sum langsiktig gjeld		6 917 561	19 950 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		449 628	2 253 698
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 924 447	15 481 782
Annen kortsiktig gjeld		349 782	233 402
Sum kortsiktig gjeld		17 723 857	17 968 883
Sum gjeld		24 641 418	37 919 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 080 832	120 799 163
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 406814

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 813 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRORUDHAGEN 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: 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: 916 813 961
GRORUDHAGEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	20 101 851	19 382 137
Annen driftsinntekt	1	1 220 292	1 240 105
Sum inntekter		21 322 143	20 622 242
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 606 661	4 374 543
Annen driftskostnad	3	1 403 791	1 833 636
Sum kostnader		6 010 451	6 208 179
Driftsresultat		15 311 692	14 414 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	425 955	
Annen renteinntekt		19 676	5 652
Sum finansinntekter		445 631	5 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	680 297	664 698
Annen rentekostnad		-1 056	3 483
Annen finanskostnad		70	
Sum finanskostnader		679 311	668 181
Netto finans		-233 680	-662 528
Ordinært resultat før skattekostnad		15 078 012	13 751 534
Skattekostnad på resultat	5	3 317 164	3 025 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 760 848	10 726 196
Årsresultat	6	11 760 848	10 726 196
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 760 848	10 726 196
Totalresultat		11 760 848	10 726 196
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	13 201 068	12 075 790
Avsatt til annen egenkapital	6		



Overført fra annen egenkapital	-1 440 220	-1 349 594
Sum overføringer og disponeringer	11 760 848	10 726 196



Organisasjonsnr: 916 813 961
GRORUDHAGEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	101 983 545	105 837 627
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		101 983 545	105 837 627
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 377 433	
Sum finansielle anleggsmidler		3 377 433	
Sum anleggsmidler		105 360 978	105 837 627
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			1 464 207
Andre kortsiktige fordringer		711 938	731 101
Sum fordringer		711 938	2 195 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 916	12 766 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 916	12 766 228
Sum omløpsmidler		719 854	14 961 537
SUM EIENDELER		106 080 832	120 799 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	2 000 000	2 000 000



Overkurs	6	77 100 884	77 100 884
Sum innskutt egenkapital		79 100 884	79 100 884
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 338 530	3 778 750
Sum opptjent egenkapital		2 338 530	3 778 750
Sum egenkapital	9	81 439 414	82 879 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 917 561	7 323 776
Sum avsetninger for forpliktelseser		6 917 561	7 323 776
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4		12 626 870
Sum annen langsiktig gjeld			12 626 870
Sum langsiktig gjeld		6 917 561	19 950 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		449 628	2 253 698
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	16 924 447	15 481 782
Annen kortsiktig gjeld		349 782	233 402
Sum kortsiktig gjeld		17 723 857	17 968 883
Sum gjeld		24 641 418	37 919 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 080 832	120 799 163
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 916 813 961
GRORUDHAGEN 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 Grorudhagen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grorudhagen 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

Perneo Dokumentnøkkel: 4QPNL-H6QT8-NI23Z-GGD0X-3QVDN-QADVE



Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4QPNL-H6QT8-NI23Z-GD0X-3QVDN-QADVE



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 07:13:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4QPNL-H6QT8-N123Z-GGD0X-3QVDN-QADVE

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

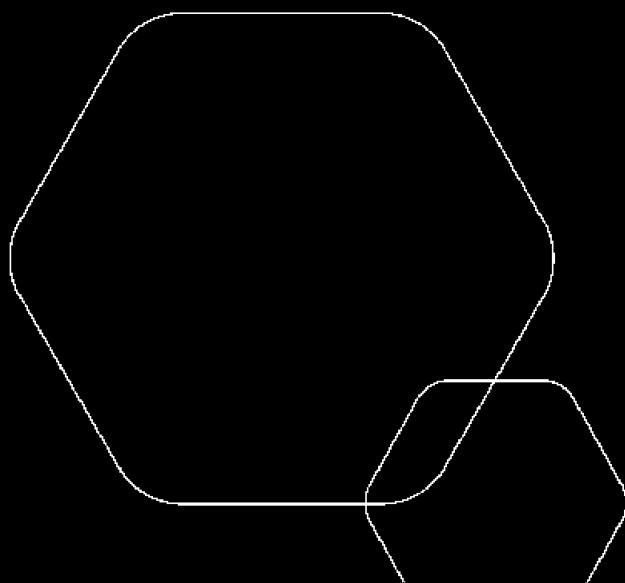
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



Årsregnskap 2023 Grorudhagen AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 813 961

Transaction: 09222115937513768330 Signed: MW, SA, KG



RESULTATREGNSKAP

GRORUDHAGEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	20 101 851	19 382 137
Annen driftsinntekt	1	1 220 292	1 240 105
Sum driftsinntekter		21 322 143	20 622 242
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 606 661	4 374 543
Annen driftskostnad	3	1 403 791	1 833 636
Sum driftskostnader		6 010 451	6 208 179
Driftsresultat		15 311 692	14 414 063
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	425 955	0
Annen renteinntekt		19 676	5 652
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	680 297	664 698
Annen rentekostnad		-1 056	3 483
Annen finanskostnad		70	0
Resultat av finansposter		-233 680	-662 528
Resultat før skattekostnad		15 078 012	13 751 534
Skattekostnad på resultat	5	3 317 164	3 025 338
Årsresultat	6	11 760 848	10 726 196
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5, 6	13 201 068	12 075 790
Overført fra annen egenkapital		1 440 220	1 349 594
Sum overføringer		11 760 848	10 726 196

GRORUDHAGEN AS

SIDE 2





BALANSE

GRORUDHAGEN AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	101 983 545	105 837 627
Sum varige driftsmidler		101 983 545	105 837 627
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 377 433	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 377 433	0
Sum anleggsmidler		105 360 978	105 837 627
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	1 464 207
Andre kortsiktige fordringer		711 938	731 101
Sum fordringer		711 938	2 195 308
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 916	12 766 228
Sum omløpsmidler		719 854	14 961 537
Sum eiendeler		106 080 832	120 799 163

GRORUDHAGEN AS

SIDE 3



**BALANSE**

GRORUDHAGEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	77 100 884	77 100 884
Sum innskutt egenkapital		79 100 884	79 100 884
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	2 338 530	3 778 750
Sum opptjent egenkapital		2 338 530	3 778 750
Sum egenkapital	9	81 439 414	82 879 634
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	6 917 561	7 323 776
Sum avsetning for forpliktelser		6 917 561	7 323 776
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	0	12 626 870
Sum annen langsiktig gjeld		0	12 626 870
Sum langsiktig gjeld		6 917 561	19 950 646
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		449 628	2 253 698
Konserngjeld	4	16 924 447	15 481 782
Annen kortsiktig gjeld		349 782	233 402
Sum kortsiktig gjeld		17 723 857	17 968 883
Sum gjeld		24 641 418	37 919 529
Sum egenkapital og gjeld		106 080 832	120 799 163

Oslo, 16.04.2024
Styret i Grorudhagen AS

Morten Wien
styreleder

Stein Aukner
styremedlem

Kristoffer Gjersvik
styremedlem

GRORUDHAGEN AS

SIDE 4





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Husleieinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

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 regnskapsmessig.

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.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode





Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Teknisk installasjoner	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	114 268 535	38 225 394	2 547 073	10 768 139	165 809 141
Tilgang	0	3 094 901	752 579	0	3 847 480
Avgang	0	0	3 094 901	0	3 094 901
Anskaffelseskost 31.12	114 268 535	41 320 295	204 750	10 768 139	166 561 720
Akk. av-/nedskrivninger 01.01	47 170 242	12 801 272	0	0	59 971 514
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	48 553 712	16 024 463	0	0	64 578 175
Bokført verdi 31.12	65 714 823	25 295 832	204 750	10 768 139	101 983 545
Årets avskrivninger	1 383 470	3 223 191	0		4 606 661
Avskrivningssats	1 %	4 %			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

Note 3 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	47 071	40 325
Sum	47 071	40 325

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer.

Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2023:

Kortsiktig fordring	0
Langsiktig fordring	3 377 433
Kortsiktig gjeld	16 924 447
Langsiktig gjeld	0
Sum	-13 547 014





NOTE 5 SKATT

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 723 379	3 405 992
Endring i utsatt skattefordel	-406 215	-380 654
Skattekostnad ordinært resultat	3 317 164	3 025 338
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 078 012	13 751 534
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 846 434	1 730 245
Avgitt konsernbidrag	-16 924 447	-15 481 779
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 723 378	3 405 992
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 723 378	-3 405 992
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
Varige driftsmidler	31 443 458	33 289 893	1 846 434
Sum	31 443 458	33 289 893	1 846 434
Grunnlag for utsatt skatt	31 443 458	33 289 893	1 846 434
Utsatt skatt (22 %)	6 917 561	7 323 776	406 216

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	2 000 000	77 100 884	3 778 750	82 879 634
Årets resultat			11 760 848	11 760 848
Konsernbidrag avgitt			-13 201 068	-13 201 068
Egenkapital 31.12.	2 000 000	77 100 884	2 338 530	81 439 414

Note 7 Pantstillelser og andre forpliktelser

Det er tatt pant i selskapets eiendom til fordel for lån som er tatt opp i selskapets morselskap, OHB Eiendomsholding AS. Panthaver er Nordic Trustee ASA, og pålydende på pantet er kr. 261 000 000.





Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 1 000 000 aksjer à kr. 2, totalt kr. 2 000 000

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
OHB Eiendomsholding AS	1 000 000	100 %
Sum	1 000 000	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 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 11 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, utleiarbeid 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 09222115557515768350

Document

Årsregnskap Grorudhagen AS 2023_Til signering
Main document
8 pages
Initiated on 2024-04-22 10:43:32 CEST (+0200) by Randi
Høydahl Ohme (RHO)
Finalised on 2024-04-25 11:43:44 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 11:43:44 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 20:37:33 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 12:02:50 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557515768350

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>

