



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 145 882
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o DNB Carnegie Business Mgmt AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	424 592	480 848
Sum kostnader		424 592	480 848
Driftsresultat		-424 592	-480 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 384 258	7 250 131
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		42 453	14 757
Sum finansinntekter		7 426 711	7 264 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 153 005	7 713 159
Annen rentekostnad	4	-2 150 886	-929 119
Annen finanskostnad	5	1 103 834	1 103 833
Sum finanskostnader		8 105 953	7 887 873
Netto finans		-679 242	-622 985
Resultat før skattekostnad		-1 103 833	-1 103 833
Skattekostnad på resultat	6	-242 843	-242 844
Årsresultat	7	-860 990	-860 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-860 990	-860 989
Totalresultat		-860 990	-860 989
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		-860 989
Overført fra annen egenkapital	7	-860 990	
Sum overføringer og disponeringer		-860 990	-860 989



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	296 193 386	296 193 386
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	5		1 103 834
Sum finansielle anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
Sum anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		969 369	941 064
Konsernfordringer	3, 3	7 384 258	7 250 131
Sum fordringer		8 353 627	8 191 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 078 693	165 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 078 693	165 152
Sum omløpsmidler		12 432 321	8 356 347
SUM EIENDELER		308 625 706	305 653 566

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	117 924 430	117 924 430
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		124 924 430	124 924 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	13 653 121	14 514 112
Sum opptjent egenkapital		13 653 121	14 514 112
Sum egenkapital	9	138 577 551	139 438 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		242 843
Sum avsetninger for forpliktelser			242 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	29 780 000	35 520 000
Langsiktig konserngjeld	3	139 796 561	129 877 543
Sum annen langsiktig gjeld		169 576 561	165 397 543
Sum langsiktig gjeld		169 576 561	165 640 386
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum gjeld		170 048 155	166 215 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 625 706	305 653 566



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 359623

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.04.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 827 145 882
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	424 592	480 848
Sum kostnader		424 592	480 848
Driftsresultat		-424 592	-480 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 384 258	7 250 131
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		42 453	14 757
Sum finansinntekter		7 426 711	7 264 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 153 005	7 713 159
Annen rentekostnad	4	-2 150 886	-929 119
Annen finanskostnad	5	1 103 834	1 103 833
Sum finanskostnader		8 105 953	7 887 873
Netto finans		-679 242	-622 985
Resultat før skattekostnad		-1 103 833	-1 103 833
Skattekostnad på resultat	6	-242 843	-242 844
Årsresultat	7	-860 990	-860 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-860 990	-860 989
Totalresultat		-860 990	-860 989
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		-860 989
Overført fra annen egenkapital	7	-860 990	
Sum overføringer og disponeringer		-860 990	-860 989



Organisasjonsnr: 827 145 882
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	296 193 386	296 193 386
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	5		1 103 834
Sum finansielle anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
Sum anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		969 369	941 064
Konsernfordringer	3, 3	7 384 258	7 250 131
Sum fordringer		8 353 627	8 191 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 078 693	165 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 078 693	165 152
Sum omløpsmidler		12 432 321	8 356 347
SUM EIENDELER		308 625 706	305 653 566
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	117 924 430	117 924 430
Annen innskutt egenkapital	7		



Sum innskutt egenkapital		124 924 430	124 924 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	13 653 121	14 514 112
Sum opptjent egenkapital		13 653 121	14 514 112
Sum egenkapital	9	138 577 551	139 438 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		242 843
Sum avsetninger for forpliktelseser			242 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	29 780 000	35 520 000
Langsiktig konserngjeld	3	139 796 561	129 877 543
Sum annen langsiktig gjeld		169 576 561	165 397 543
Sum langsiktig gjeld		169 576 561	165 640 386
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum gjeld		170 048 155	166 215 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 625 706	305 653 566



Organisasjonsnr: 827 145 882
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

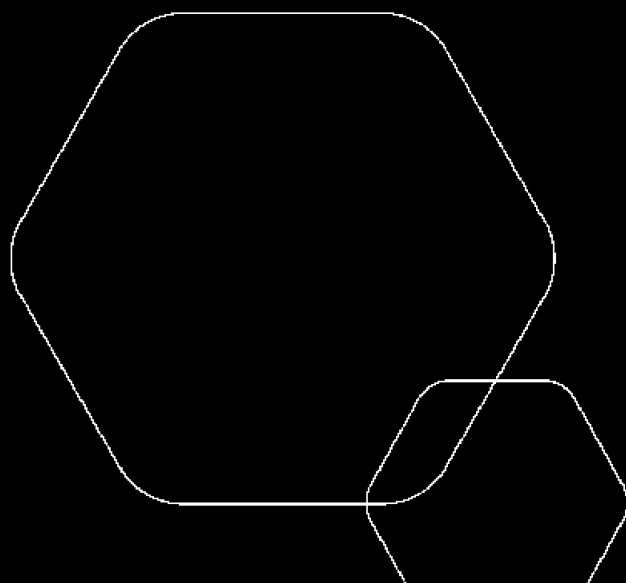
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

Oslo Kombinasjonseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 827 145 882

TransactionID:09222110007342300004 Signed PDF, KB, AK



RESULTATREGNSKAP

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	424 592	480 848
Sum driftskostnader		424 592	480 848
Driftsresultat		-424 592	-480 848
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	7 384 258	7 250 131
Annen renteinntekt		42 453	14 757
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	9 153 005	7 713 159
Annen rentekostnad	4	-2 150 886	-929 119
Annen finanskostnad	5	1 103 834	1 103 833
Resultat av finansposter		-679 242	-622 985
Resultat før skattekostnad		-1 103 833	-1 103 833
Skattekostnad på resultat	6	242 843	242 844
Årsresultat	7	-860 990	-860 989
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	7	0	-860 989
Overført fra annen egenkapital	7	860 990	0
Sum overføringer		-860 990	-860 989





BALANSE

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	296 193 386	296 193 386
Andre langsiktige fordringer	5	0	1 103 834
Sum finansielle anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
Sum anleggsmidler		296 193 386	297 297 220
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		969 369	941 064
Konsernfordringer	3	7 384 258	7 250 131
Sum fordringer		8 353 627	8 191 195
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 078 693	165 152
Sum omløpsmidler		12 432 321	8 356 347
Sum eiendeler		308 625 706	305 653 566

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 3





BALANSE

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	117 924 430	117 924 430
Sum innskutt egenkapital		124 924 430	124 924 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	13 653 121	14 514 112
Sum opptjent egenkapital		13 653 121	14 514 112
Sum egenkapital	9	138 577 551	139 438 542
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	0	242 843
Sum avsetning for forpliktelser		0	242 843
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	29 780 000	35 520 000
Langsiktig konserngjeld	3	139 796 561	129 877 543
Sum annen langsiktig gjeld		169 576 561	165 397 543
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum kortsiktig gjeld		471 594	574 639
Sum gjeld		170 048 155	166 215 025
Sum egenkapital og gjeld		308 625 706	305 653 566

Oslo, 25.03.2025

Styret i Oslo Kombinasjonseiendom AS

Arild Rygg
styreleder

Ketil Bakkejord
styremedlem

Tor Øivind Fjeld
styremedlem

OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 4

Transaction 09222115557542556504



Signed TØF, KB, AR



Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

Skatt

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

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.





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

Obligatorisk 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	2024	2023
Ordinær revisjon	23 690	69 396
Sum	23 690	69 396

Note 2 Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2024	Selskapets resultat 2024	Konsernbidrag 2024
Konowsgate 67 B AS	100 %	8 703 716	8 777 322	7 384 258

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 31.12.2024:

Kortsiktig fordring	7 384 258
Langsiktig fordring	0
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	139 796 561
Sum	132 412 303





Note 4 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 780 000

Selskapet har lån i BN Bank ASA på NOK 29 780 000. Lånet er forlenger med 6 mnd og forfaller i sin helhet den 15.10.2025 og nedbetales med kvartalsvise avdrag.

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

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

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

Selskapet har inngått en rentebytteavtale med Sparebank 1 Markets på kr 143 500 000 den 08.12.2021 med første renteperiode 15.01.2022 - 15.04.2022. Markedsverdien på avtalen er pr. 31.12.2024 på kr. 1 116 332. Swap-avtalen er å anse som sikring og er ikke balanseført i selskapets regnskap.

I tillegg til lånet i BN Bank ASA på MNOK 29,78 har selskapets datterselskap, Konowsgate 67 B AS, et eksternt lån på MNOK 225 i samme bank, begge lån med forfall 15.10.2025. Forvalter er i dialog med bank om refinansiering av lånet. Styret bygger likviditet i selskapene mot refinansiering og det er som følge av dette ikke utbetalt utbytte i 2024 eller lagt opp til utbytte i 2025. Eiendommen/datterselskapet kan selges dersom refinansiering ikke kommer på plass og det skulle bli behov for å innfri lånet. Datterselskapet har tilstrekkelig likviditet til å dekke rentekostnader og ser ikke behov for ytterligere kapital med dagens forutsetninger. Risikoen knyttet til markedsutvikling, renteøkning og eiendomsvurdering ved refinansiering er imidlertid til stede.

Note 5 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med opptrekk nye lån er det bokført omkostninger i tilknytning til finansiering. Etableringsgebyr ved opptrekk lån i BN Bank ASA er aktivert med kr 1 291 500,- i 2021 og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet - jan 2025. Fremmedkapital fra Carnegie knyttet til kjøp av eiendommen er aktivert med kr 2 020 000,- og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet - jan 2025. I forbindelse med forlengelsen av lånet på 6 mnd ble de aktiverte kostnadene avskrevet fullt ut i 2024.





NOTE 6 SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-242 843	-242 844
Skattekostnad ordinært resultat	-242 843	-242 844
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 103 833	-1 103 833
Permanente forskjeller	-7 384 258	-7 250 131
Endring i midlertidige forskjeller	1 103 834	1 103 833
Mottatt konsernbidrag	7 384 258	7 250 131
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 624 537	-1 595 029
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 624 537	1 595 029
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

	2024	2023	Endring
Fordringer	0	1 103 834	1 103 834
Sum	0	1 103 834	1 103 834
Grunnlag for utsatt skatt	0	1 103 834	1 103 834
Utsatt skatt (22 %)	0	242 843	242 843

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	7 000 000	117 924 430	14 514 112	139 438 542
Årets resultat	0	0	-860 990	-860 990
Egenkapital 31.12.	7 000 000	117 924 430	13 653 121	138 577 551





Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

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

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

Note 9 Fortsatt drift

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

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

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

Note 10 Virksomhetsområde

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





Verification

Transaction 09222115557542556504

Document

Årsregnskap 2024_Oslo Kombinasjonseiendom AS

Main document

9 pages

Initiated on 2025-03-26 10:28:55 CET (+0100) by Martine

Bade (MB)

Finalised on 2025-03-26 11:27:02 CET (+0100)

Initiator

Martine Bade (MB)

Carnegie AS

Company reg. no. 936 310 974

mfb@carnegie.no

Signatories

Tor Øivind Fjeld (TØF)

ID number 02017949155

fjor@omfjeld.no

Signed 2025-03-26 10:35:29 CET (+0100)

Ketil Bakkejord (KB)

ID number 12036148932

ketil.bakkejord@kebaholding.no

Signed 2025-03-26 11:27:02 CET (+0100)

Arild Rygg (AR)

ID number 07055033514

arild@ekeiendom.no

Signed 2025-03-26 10:34:59 CET (+0100)

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>





Til BDO AS ved Alexander Bronken

Oslo, elektronisk signert

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Oslo Kombinasjonseiendom AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 30. september 2024, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 1. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 2. Tap som følge av kjøps- og salgssavtaler;
 3. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 4. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

Pennco Dokumentnr: E9X66-4H16I-3N6NW-YKZ72-30FO4-KRBF1

Side 1 av 2



12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
21. Vi har gitt dere:
 1. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 2. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 3. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Martine Bade
Forvalter

Eline Ørbæk Rognlien
Regnskapsfører

Penneo Dokumentnøkkel: E9X66-4H16I-3N6NW-YKZ72-30FO4-KRBF1



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."

Bade, Martine Frivold

Økonomiansvarlig

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2613980

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-03-26 15:43:55 UTC



Rognlien, Eline Ørbæk

Økonomiansvarlig

På vegne av: Carnegie Business Management

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2453843

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-03-27 05:26:10 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: E9X66-4H1 6I-3N6NW-1KZ72-30FO4-KRBF1



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo Kombinasjonseiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo Kombinasjonseiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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>

Penneo Dokumentnøkkel: V9VC1-OU7M6-AQQ08-UKC8Y-G6V6W-XHHUZ



BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V9VC1-OU7M6-AQQ08-UKC8Y-G6V6W-XHHUZ



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 19:12:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V9VCT-OU7M6-AQQ08-UKCBY-G6V6W-XHHUZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.