



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 379 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: O13 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 124
0787 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carl Henrik Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 866 900	1 132 686
Fakturerte felleskostnader	1	63 115	
Sum inntekter		1 930 015	1 132 686
Kostnader			
Vedlikehold/drift og felleskostnader	1	63 115	
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 165	12 673
Annen driftskostnad		66 551	95 828
Sum kostnader		141 831	108 501
Driftsresultat		1 788 184	1 024 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 652	
Annen renteinntekt		5 725	2 306
Sum finansinntekter		57 377	2 306
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 018	
Sum finanskostnader		41 018	
Netto finans		16 359	2 306
Ordinært resultat før skattekostnad		1 804 543	1 026 491
Skattekostnad på resultat	4	396 998	225 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 407 545	800 662
Årsresultat		1 407 545	800 662
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 407 545	800 662
Totalresultat		1 407 545	800 662
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag		1 407 026	799 854
Avsatt til annen egenkapital		519	808
Sum overføringer og disponeringer		1 407 545	800 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	291 976	304 141
Sum varige driftsmidler		291 976	304 141
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	1 555 094	583 442
Sum finansielle anleggsmidler		1 555 094	583 442
Sum anleggsmidler		1 847 070	887 583
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		854 478	117 180
Andre kortsiktige fordringer		31 187	29 103
Sum fordringer		885 665	146 283
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		353 223	208 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		353 223	208 785
Sum omløpsmidler		1 238 888	355 068
SUM EIENDELER		3 085 958	1 242 651

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 012	6 493
Sum opptjent egenkapital		7 012	6 493
Sum egenkapital	8	107 012	106 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 010	12 865
Sum avsetninger for forpliktelser		13 010	12 865
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 066 472	
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 472	
Sum langsiktig gjeld		1 079 482	12 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 374	27 673
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		39 896	66 575
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 803 879	1 025 454
Annen kortsiktig gjeld		22 315	3 591
Sum kortsiktig gjeld		1 899 464	1 123 293
Sum gjeld		2 978 946	1 136 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 085 958	1 242 651



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536370

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 379 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: O13 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 124
0787 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carl Henrik Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2022: Årsregnskap 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, 29.06.2023

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: 963 379 145
O13 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 866 900	1 132 686
Fakturerte felleskostnader	1	63 115	
Sum inntekter		1 930 015	1 132 686
Kostnader			
Vedlikehold/drift og felleskostnader	1	63 115	
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 165	12 673
Annen driftskostnad		66 551	95 828
Sum kostnader		141 831	108 501
Driftsresultat		1 788 184	1 024 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 652	
Annen renteinntekt		5 725	2 306
Sum finansinntekter		57 377	2 306
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 018	
Sum finanskostnader		41 018	
Netto finans		16 359	2 306
Ordinært resultat før skattekostnad		1 804 543	1 026 491
Skattekostnad på resultat	4	396 998	225 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 407 545	800 662
Årsresultat		1 407 545	800 662
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 407 545	800 662
Totalresultat		1 407 545	800 662
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 407 026	799 854
Avsatt til annen egenkapital		519	808



Sum overføringer og
disponeringer

1 407 545

800 662



Organisasjonsnr: 963 379 145
O13 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3, 5	291 976	304 141
--------------	------	---------	---------

Sum varige driftsmidler		291 976	304 141
--------------------------------	--	----------------	----------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	6	1 555 094	583 442
---------	---	-----------	---------

Sum finansielle		1 555 094	583 442
------------------------	--	------------------	----------------

anleggsmidler		1 555 094	583 442
----------------------	--	------------------	----------------

Sum anleggsmidler		1 847 070	887 583
--------------------------	--	------------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		854 478	117 180
-----------------	--	---------	---------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		31 187	29 103
------------	--	--------	--------

Sum fordringer		885 665	146 283
-----------------------	--	----------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		353 223	208 785
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,		353 223	208 785
--------------------------	--	----------------	----------------

kontanter og lignende		353 223	208 785
------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		1 238 888	355 068
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		3 085 958	1 242 651
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 012	6 493
-------------------	--	-------	-------



Sum opptjent egenkapital		7 012	6 493
Sum egenkapital	8	107 012	106 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 010	12 865
Sum avsetninger for forpliktelseser		13 010	12 865
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 066 472	
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 472	
Sum langsiktig gjeld		1 079 482	12 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 374	27 673
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		39 896	66 575
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 803 879	1 025 454
Annen kortsiktig gjeld		22 315	3 591
Sum kortsiktig gjeld		1 899 464	1 123 293
Sum gjeld		2 978 946	1 136 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 085 958	1 242 651



Organisasjonsnr: 963 379 145
013 EIENDOM 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.



 BankID Signing
Agnes Benedicte Rasmussen
2023-05-11
 BankID Signing
Carl Henrik Rasmussen
2023-05-23

Årsregnskap

2022

O13 Eiendom AS

Org.nr. 963 379 145



Resultatregnskap

O13 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	1 866 900	1 132 686
Fakturerte felleskostnader	1	63 115	0
Sum driftsinntekter		1 930 015	1 132 686
Vedlikehold/drift og felleskostnader	1	63 115	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 165	12 673
Annen driftskostnad		66 551	95 828
Sum driftskostnader		141 831	108 501
Driftsresultat		1 788 184	1 024 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 652	0
Annen renteinntekt		5 725	2 306
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 018	0
Resultat av finansposter		16 359	2 306
Resultat før skattekostnad		1 804 543	1 026 491
Skattekostnad på resultat	4	396 998	225 829
Resultat		1 407 545	800 662
Årsresultat		1 407 545	800 662
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 407 026	799 854
Avsatt til annen egenkapital		519	808
Sum overføringer		1 407 545	800 662



Balanse

O13 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	291 976	304 141
Sum varige driftsmidler		291 976	304 141
Lån til foretak i samme konsern	6	1 555 094	583 442
Sum finansielle anleggsmidler		1 555 094	583 442
Sum anleggsmidler		1 847 070	887 583
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		854 478	117 180
Andre kortsiktige fordringer		31 187	29 103
Sum fordringer		885 665	146 283
Bankinnskudd, kontanter o.l.		353 223	208 785
Sum omløpsmidler		1 238 888	355 068
Sum eiendeler		3 085 958	1 242 651



Balanse

O13 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 012	6 493
Sum opptjent egenkapital		7 012	6 493
Sum egenkapital	8	107 012	106 493
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	13 010	12 865
Sum avsetning for forpliktelser		13 010	12 865
Langsiktig konserngjeld	6	1 066 472	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 066 472	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 374	27 673
Skyldig offentlige avgifter		39 896	66 575
Konserngjeld	6	1 803 879	1 025 454
Annen kortsiktig gjeld		22 315	3 591
Sum kortsiktig gjeld		1 899 464	1 123 293
Sum gjeld		2 978 946	1 136 158
Sum egenkapital og gjeld		3 085 958	1 242 651

Oslo, 11.05.2023
Styret i O13 Eiendom AS

Carl Henrik Rasmussen
styreleder

Agnes Benedicte Rasmussen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



O13 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Felleskostnader

Fra og med 2022 vises leieinntekter og felleskostnader brutto i regnskapet. Tabellen under viser sammenligningstall for 2021 ved bruk av samme presentasjon.

	2022	2021
Inntekter		
Leieinntekter	1 866 900	1 064 160
Felleskostnader	63 115	68 526
Sum	1 930 015	1 132 686

Også kostnader er reklassifert fra annen driftskostnad til kostnader for vedlikehold/drift og felleskostnader. Tilsvarende beløp for 2021 var kr 63 115 som i 2021 regnskapet er vist som del av annen driftskostnad.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	373 010	373 010
Anskaffelseskost 31.12.	373 010	373 010
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	68 869	68 869
Årets avskrivninger	12 165	12 165
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	81 034	81 034
Bokført verdi 31.12.	291 976	291 976

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

20-50 år
Saldo 4 %

Eiendommen som inngår i oppstillingen: Gnr. 208, Bnr. 508, Seksj. 1 i Oslo Kommune

O13 Eiendom AS

Side 6



O13 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	396 853	225 600
Endring i utsatt skatt	145	229
Skattekostnad ordinært resultat	396 998	225 829
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 804 543	1 026 491
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-663	-1 037
Avgitt konsernbidrag	-1 803 879	-1 025 454
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	396 853	225 600
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-396 853	-225 600
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	59 138	58 475	-663
Sum	59 138	58 475	-663
Grunnlag for utsatt skatt	59 138	58 475	-663
Utsatt skatt (22 %)	13 010	12 865	-146

Note 5 Pantstillelser

Nordic Corporate Bank har en første prioritets pengeheftelse ved panterett stor NOK 130 000 000 i Osterhaus gate 13 gnr, 208, bnr, 508 snr,1 i Oslo kommune. Pant er knyttet til lån gitt til Cahera Eiendom AS.

O13 Eiendom AS

Side 7



O13 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 6 Mellomværende med nærstående parter

	2022	2021
Fordringer		
Lån til Cahera Eiendom AS	303 514	0
Lån til Nordpolen AS	1 251 580	583 442
Sum	1 555 094	583 442
Gjeld		
Lån fra Ba6b Eiendom AS	-1 066 472	-1 025 454
Avsatt konsernbidrag	-1 803 879	0
Sum	-2 870 351	-1 025 454

Mellomværende blir løpende renteberegnet. Det er ikke avtalt noen nedbetaling av mellomværende. Nedbetaling gjøres når selskapene har likviditet til dette.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i O13 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Sum antall	Eierandel / stemmeandel
Nordpolen AS	100	100	100 %
Totalt	100	100	100 %

O13 Eiendom AS sitt ultimate morselskap er Cahera Eiendom AS, Holmenkollveien 124, 0787 OSLO, Norge. Da konsernet som helhet oppfyller kravene for små foretak er det ikke utarbeidet konsernregnskap.

Aksjene i Cahera Eiendom AS eies med 50% av styreleder og 50 % av styremedlem i O13 Eiendom AS.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	6 493	106 493
Årets resultat	0	1 407 545	1 407 545
Konsernbidrag avgitt	0	-1 407 026	-1 407 026
Egenkapital 31.12.	100 000	7 012	107 012

O13 Eiendom AS

Side 8