



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 20.03.2023

### 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, 06.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	649 811	12 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>649 811</b>	<b>12 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-649 811</b>	<b>-12 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			162 806
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3	24 387 264	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	364	
Annen renteinntekt			1 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 387 628</b>	<b>163 900</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 837 561	209 916
Annen rentekostnad	5	2 096 919	163 817
Annen finanskostnad		1 113 833	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 048 313</b>	<b>373 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 339 315</b>	<b>-209 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 689 504</b>	<b>-222 708</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 251 691	-1 159 996
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		4 437 813	937 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		766 004
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>766 004</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	296 193 386	295 995 553
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Andre langsiktige fordringer	8	2 207 667	3 311 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>298 401 053</b>	<b>299 307 053</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 401 053</b>	<b>300 073 057</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		489 141	4 430
Konsernfordringer	4, 4	24 387 264	1 953 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 876 405</b>	<b>1 958 107</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		542 862	1 289 464
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>542 862</b>	<b>1 289 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 419 267</b>	<b>3 247 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 820 320</b>	<b>303 320 627</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	7 000 000	3 500 000
Overkurs	7	117 924 430	61 424 430
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 924 430</b>	<b>64 924 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	15 375 101	937 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 375 101</b>	<b>937 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>140 299 531</b>	<b>65 861 718</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	485 687	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>485 687</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	41 263 165	62 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	131 011 320	95 182 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 274 485</b>	<b>157 182 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>172 760 172</b>	<b>157 182 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		223 835	549 519
Betalbar skatt	6		
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	4		9 532 639
Annen kortsiktig gjeld		536 782	70 193 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 760 617</b>	<b>80 275 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 520 789</b>	<b>237 458 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 820 320</b>	<b>303 320 627</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368454

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 145 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Aker Brygge  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 20.03.2023

#### 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 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, 06.05.2023

---

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: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	649 811	12 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>649 811</b>	<b>12 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-649 811</b>	<b>-12 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			162 806
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3	24 387 264	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	364	
Annen renteinntekt			1 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 387 628</b>	<b>163 900</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 837 561	209 916
Annen rentekostnad	5	2 096 919	163 817
Annen finanskostnad		1 113 833	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 048 313</b>	<b>373 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 339 315</b>	<b>-209 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 689 504</b>	<b>-222 708</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 251 691	-1 159 996
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		4 437 813	937 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>



Organisasjonsnr: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 766 004  
Sum immaterielle eiendeler 766 004

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 296 193 386 295 995 553  
Investering i annet foretak i samme konsern 3  
Lån til foretak i samme konsern 4  
Investeringer i tilknyttet selskap 3  
Andre langsiktige fordringer 8 2 207 667 3 311 500  
Sum finansielle anleggsmidler 298 401 053 299 307 053  
Sum anleggsmidler 298 401 053 300 073 057

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 489 141 4 430  
Konsernfordringer 4, 4 24 387 264 1 953 677  
Sum fordringer 24 876 405 1 958 107

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 542 862 1 289 464  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 542 862 1 289 464

##### Sum omløpsmidler

25 419 267 3 247 571

### SUM EIENDELER

323 820 320 303 320 627

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 9 7 000 000 3 500 000  
Overkurs 7 117 924 430 61 424 430



Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 924 430</b>	<b>64 924 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	15 375 101	937 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 375 101</b>	<b>937 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>140 299 531</b>	<b>65 861 718</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	485 687	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>485 687</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	41 263 165	62 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	131 011 320	95 182 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 274 485</b>	<b>157 182 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>172 760 172</b>	<b>157 182 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		223 835	549 519
Betalbar skatt	6		
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	4		9 532 639
Annen kortsiktig gjeld		536 782	70 193 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 760 617</b>	<b>80 275 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 520 789</b>	<b>237 458 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 820 320</b>	<b>303 320 627</b>



Organisasjonsnr: 827 145 882  
OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2022

## Oslo Kombinasjonseiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet





## RESULTATREGNSKAP

### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	649 811	12 875
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>649 811</b>	<b>12 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-649 811</b>	<b>-12 875</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	162 806
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3	24 387 264	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	364	0
Annen renteinntekt		0	1 094
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 837 561	209 916
Annen rentekostnad	5	2 096 919	163 817
Annen finanskostnad		1 113 833	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>16 339 315</b>	<b>-209 833</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 689 504</b>	<b>-222 708</b>
Skattekostnad på resultat	6	1 251 691	-1 159 996
<b>Resultat</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		10 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		4 437 813	937 288
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 437 813</b>	<b>937 287</b>





## BALANSE

### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	0	766 004
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>766 004</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	3	296 193 386	295 995 553
Andre langsiktige fordringer	8	2 207 667	3 311 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>298 401 053</b>	<b>299 307 053</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 401 053</b>	<b>300 073 057</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		489 141	4 430
Konsernfordringer	4	24 387 264	1 953 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 876 405</b>	<b>1 958 107</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		542 862	1 289 464
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>542 862</b>	<b>1 289 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 419 267</b>	<b>3 247 571</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>323 820 320</b>	<b>303 320 627</b>





### BALANSE

#### OSLO KOMBINASJONSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 9	7 000 000	3 500 000
Overkurs	7	117 924 430	61 424 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 924 430</b>	<b>64 924 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	15 375 101	937 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 375 101</b>	<b>937 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>140 299 531</b>	<b>65 861 718</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	6	485 687	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>485 687</b>	<b>0</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	41 263 165	62 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	131 011 320	95 182 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 274 485</b>	<b>157 182 935</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		223 835	549 519
Utbytte		10 000 000	0
Konserngjeld	4	0	9 532 639
Annen kortsiktig gjeld		536 782	70 193 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 760 617</b>	<b>80 275 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 520 789</b>	<b>237 458 910</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>323 820 320</b>	<b>303 320 627</b>

20.03.2023

Styret i Oslo Kombinasseiendom AS

Arild Rygg  
styreleder

Ketil Bakkejord  
styremedlem

Tor Øivind Fjeld  
styremedlem





## Noter til regnskapet 2022

### 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.





## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 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 2 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	2022	2021
Ordinær revisjon	81 628	12 875
Bistand/ordinær	0	0
<b>Sum</b>	<b>81 628</b>	<b>12 875</b>

### Note 3 Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2022	Selskapets resultat 2022	Konsernbidrag 2022
Konowsgate 67 B AS	100 %	3 028 327	22 008 310	14 387 264





## Noter til regnskapet 2022

### 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 31.12.2022:

Kortsiktig fordring	24 387 264
Langsiktig fordring	0
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	131 011 320

Gjeld /fordring som oppstod i forbindelse med salg er definert som langsiktig. Øvrig mellomværende er definert som kortsiktig.

### Note 5 Pantstillelser og andre forpliktelser

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 263 165

Selskapet har lån i BN Bank ASA på NOK 41 263 165. Lånet forfaller i sin helhet den 15.01.2025 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.





## Noter til regnskapet 2022

## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-393 992
Endring i utsatt skatt	1 251 691	-766 004
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 251 691</b>	<b>-1 159 996</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 689 504	-222 708
Permanente forskjeller	-24 387 264	-5 212 806
Endring i midlertidige forskjeller	1 103 833	-3 311 500
Mottatt konsernbidrag	14 387 264	1 953 677
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 793 337	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 793 337</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 165 198	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 165 198	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Fordringer	2 207 667	3 311 500	1 103 833
<b>Sum</b>	<b>2 207 667</b>	<b>3 311 500</b>	<b>1 103 833</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 793 337	-6 793 337
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>2 207 667</b>	<b>-3 481 837</b>	<b>-5 689 504</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>485 687</b>	<b>-766 004</b>	<b>-1 251 691</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	3 500 000	61 424 430	937 288	65 861 718
Kapitalforhøyelse	3 500 000	66 500 000		70 000 000
Årets resultat			14 437 813	14 437 813
Avsatt utbytte		-10 000 000		-10 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>7 000 000</b>	<b>117 924 430</b>	<b>15 375 101</b>	<b>140 299 531</b>





## Noter til regnskapet 2022

### Note 8 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.

### Note 9 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%
Spleisemark Næring AS	476 000	34%
Keba Holding AS	49 000	3,5%
Guldberg Invest AS	35 000	2,5%
Lund Eiendom AS	35 000	2,5%
Opra Eiendom AS	35 000	2,5%
Runar Sørensen AS	28 000	2%
SMV Invest AS	24 500	1,75%
Kaage Invest AS	17 500	1,25%
<b>Sum</b>	<b>1 400 000</b>	<b>100 %</b>

Styremedlemmer eier indirekte aksjer gjennom holdingselskap:  
Styreleder Arild Rygg  
Styremedlem Ketil Bakkejord  
Styremedlem Tor Øyvind Fjeld

### Note 10 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 rentøkninger 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.





## Verification

Transaction 09222115557489622077

### Document

Årsregnskap 2022 Oslo Kombinasjonseiendom AS  
Main document  
9 pages  
*Initiated on 2023-03-24 14:00:43 CET (+0100) by Randi Høydahl Ohme (RHO)*  
*Finalised on 2023-03-24 17:22:01 CET (+0100)*

### Initiator

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

### Signing parties

Arild Rygg (AR)  
*arild@ekeiendom.no*  
+4790881867



*The name returned by Norwegian BankID was "Arild Rygg"*  
*BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"*  
*2023-02-23 09:51:24 CET (+0100)*  
*Signed 2023-03-24 17:22:01 CET (+0100)*

Ketil Bakkejord (KB)  
*Ketil.bakkejord@kebaholding.no*  
+4790734909



*The name returned by Norwegian BankID was "Ketil Bakkejord"*  
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*  
*2022-12-07 09:39:53 CET (+0100)*  
*Signed 2023-03-24 14:39:25 CET (+0100)*

Tor Øyvind Fjeld (TØF)  
*fjor@omfjeld.no*  
+40429111



*The name returned by Norwegian BankID was "Tor Øivind Fjeld jr."*  
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*  
*2022-07-11 20:17:28 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-24 16:01:45 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





## Verification

Transaction 09222115557489622077

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>





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022 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.

### Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 21. mars 2023. Ledelsen har avgitt nytt årsregnskap, som følge av at styret har foreslått å endre føring av utbytte.

### 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. 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

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EYVFX-YKBCN-HAOKW-0J2J2-LSK02-GMQN7



# 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."

## Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 11:50:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EYVFX-YKBCN-HAOKW-0J2J2-LSK02-GMQN7

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>