



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO SENTRUMSHOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Finans AS
Olav Vs gate 5
0161 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: Arvid Eskild
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

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, 12.04.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 53 984 172 | 49 697 399 |
| Annen driftsinntekt | | | 427 309 |
| Sum inntekter | | 53 984 172 | 50 124 708 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 22 433 092 | 22 188 132 |
| Annen driftskostnad | 4 | 9 908 141 | 3 753 873 |
| Sum kostnader | | 32 341 233 | 25 942 005 |
| Driftsresultat | | 21 642 940 | 24 182 703 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 4 027 976 | 3 441 049 |
| Annen renteinntekt | | 665 | |
| Sum finansinntekter | | 4 028 641 | 3 441 049 |
| Annen rentekostnad | 6 | 21 754 025 | 23 096 656 |
| Annen finanskostnad | | 1 341 161 | 1 257 198 |
| Sum finanskostnader | | 23 095 186 | 24 353 854 |
| Netto finans | | -19 066 545 | -20 912 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 576 394 | 3 269 897 |
| Skatt på ordinært resultat | 7 | 10 222 751 | 11 784 480 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Årsresultat | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Totalresultat | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 3 270 556 | 3 604 913 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | | -10 916 913 | -12 119 496 |
| Sum overføringer og disponeringer | 8 | -7 646 357 | -8 514 583 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 548 379 709 | 570 308 785 |
| Maskiner og anlegg | | 3 346 844 | 3 002 861 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 551 726 553 | 573 311 646 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 154 773 796 | 92 268 955 |
| Andre langsiktige fordringer | 2 | 1 963 427 | 38 183 476 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 156 737 223 | 130 452 431 |
| Sum anleggsmidler | | 708 463 776 | 703 764 077 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Sum fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 932 645 | 40 339 305 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 932 645 | 40 339 305 |
| Sum omløpsmidler | | 8 814 981 | 47 296 447 |
| SUM EIENDELER | | 717 278 757 | 751 060 524 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 8, 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 150 074 864 | 160 991 777 |
| Sum innskutt egenkapital | | 151 074 864 | 161 991 777 |
| | | | |
| Sum egenkapital | 8 | 151 074 864 | 161 991 777 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 6 | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 547 453 124 | 567 773 437 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 547 453 124 | 567 773 437 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 333 367 | 572 198 |
| Betalbar skatt | 7 | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 4 193 021 | 5 034 656 |
| Påløpte renter | 6 | 4 613 948 | 4 719 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 310 146 | 201 164 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 18 750 768 | 21 295 310 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 566 203 892 | 589 068 747 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 717 278 757 | 751 060 524 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 328060

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO SENTRUMSHOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Finans AS
Olav Vs gate 5
0161 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: Arvid Eskild
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

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, 18.03.2023

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: 818 052 332
OSLO SENTRUMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 53 984 172 | 49 697 399 |
| Annen driftsinntekt | | | 427 309 |
| Sum inntekter | | 53 984 172 | 50 124 708 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 22 433 092 | 22 188 132 |
| Annen driftskostnad | 4 | 9 908 141 | 3 753 873 |
| Sum kostnader | | 32 341 233 | 25 942 005 |
| Driftsresultat | | 21 642 940 | 24 182 703 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 4 027 976 | 3 441 049 |
| Annen renteinntekt | | 665 | |
| Sum finansinntekter | | 4 028 641 | 3 441 049 |
| Annen rentekostnad | 6 | 21 754 025 | 23 096 656 |
| Annen finanskostnad | | 1 341 161 | 1 257 198 |
| Sum finanskostnader | | 23 095 186 | 24 353 854 |
| Netto finans | | -19 066 545 | -20 912 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skatt på ordinært resultat | 7 | 10 222 751 | 11 784 480 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Årsresultat | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Totalresultat | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 3 270 556 | 3 604 913 |
| Udekket tap | | -10 916 913 | -12 119 496 |
| Sum overføringer og disponeringer | 8 | -7 646 357 | -8 514 583 |



Organisasjonsnr: 818 052 332
OSLO SENTRUMSHOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 548 379 709 | 570 308 785 |
| Maskiner og anlegg | | 3 346 844 | 3 002 861 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 551 726 553 | 573 311 646 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 154 773 796 | 92 268 955 |
| Andre langsiktige fordringer | 2 | 1 963 427 | 38 183 476 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 156 737 223 | 130 452 431 |
| Sum anleggsmidler | | 708 463 776 | 703 764 077 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Sum fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 2 932 645 | 40 339 305 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 932 645 | 40 339 305 |
| Sum omløpsmidler | | 8 814 981 | 47 296 447 |
| SUM EIENDELER | | 717 278 757 | 751 060 524 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 150 074 864 | 160 991 777 |
| Sum innskutt egenkapital | | 151 074 864 | 161 991 777 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 8 | 151 074 864 | 161 991 777 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 6 | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Sum langsiktig gjeld | | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 333 367 | 572 198 |
| Betalbar skatt | 7 | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 4 193 021 | 5 034 656 |
| Påløpte renter | 6 | 4 613 948 | 4 719 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 310 146 | 201 164 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 18 750 768 | 21 295 310 |
| Sum gjeld | | 566 203 892 | 589 068 747 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 717 278 757 | 751 060 524 |



Organisasjonsnr: 818 052 332
OSLO SENTRUMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Til generalforsamlingen i Oslo Sentrumsholding AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Sentrumsholding AS som viser et underskudd på NOK 7 646 357. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

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 internkontroll 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: NEV4F-H55A2-S64HU-JXAHK-XXHK-XXUDJ



Revisors beretning 2022 for Oslo Sentrumsholding AS

Oslo, 27. februar 2023
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NEV4F-H55A2-S64HU-JXAHK-XXH6S-XBUDJ



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."

Martin Westly

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-2031823

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-27 17:51:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NEV4F-H55A2-S64HU-JXAHK-XXH6S-XBUDJ

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>



 BankID Signing
Øystein A. Lardvik
2023-02-27

 BankID Signing
Christer Dramstad
2023-02-27

 BankID Signing
Henning Ewindsen Astrup
2023-02-27

 BankID Signing
Magnus Tvenge
2023-02-27

Årsregnskap 2022

Oslo Sentrumsholding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 818 052 332



Resultatregnskap

Oslo Sentrumsholding AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Leieinntekter | 2 | 53 984 172 | 49 697 399 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 427 309 |
| Sum driftsinntekter | | 53 984 172 | 50 124 708 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 22 433 092 | 22 188 132 |
| Annen driftskostnad | 4 | 9 908 141 | 3 753 873 |
| Sum driftskostnader | | 32 341 233 | 25 942 005 |
| Driftsresultat | | 21 642 940 | 24 182 703 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 4 027 976 | 3 441 049 |
| Annen renteinntekt | | 665 | 0 |
| Annen rentekostnad | 6 | 21 754 025 | 23 096 656 |
| Annen finanskostnad | | 1 341 161 | 1 257 198 |
| Resultat av finansposter | | -19 066 545 | -20 912 805 |
| Ordinært resultat før skatt | | 2 576 394 | 3 269 897 |
| Skatt på ordinært resultat | 7 | 10 222 751 | 11 784 480 |
| Resultat | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| ARSRESULTAT | | -7 646 357 | -8 514 583 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 3 270 556 | 3 604 913 |
| Overført fra overkurs | | 10 916 913 | 12 119 496 |
| Sum overføringer | 8 | -7 646 357 | -8 514 583 |



Balanse

Oslo Sentrumsholding AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 548 379 709 | 570 308 785 |
| Maskiner og anlegg | | 3 346 844 | 3 002 861 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 551 726 553 | 573 311 646 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 154 773 796 | 92 268 955 |
| Andre langsiktige fordringer | 2 | 1 963 427 | 38 183 476 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 156 737 223 | 130 452 431 |
| Sum anleggsmidler | | 708 463 776 | 703 764 077 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Sum fordringer | | 5 882 336 | 6 957 142 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 932 645 | 40 339 305 |
| Sum omløpsmidler | | 8 814 981 | 47 296 447 |
| SUM EIENDELER | | 717 278 757 | 751 060 524 |



Balanse

Oslo Sentrumsholding AS

| EGNEKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 150 074 864 | 160 991 777 |
| Sum innskutt egenkapital | | 151 074 864 | 161 991 777 |
| Sum egenkapital | 8 | 151 074 864 | 161 991 777 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 6 | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Påløpte renter | 6 | 4 613 948 | 4 719 583 |
| Leverandørgjeld | | 333 367 | 572 198 |
| Betalbar skatt | 7 | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Konserngjeld | 5 | 4 193 021 | 5 034 656 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 310 146 | 201 164 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 18 750 768 | 21 295 310 |
| Sum gjeld | | 566 203 892 | 589 068 747 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 717 278 757 | 751 060 524 |

Oslo, 27.02.2023

Styret i Oslo Sentrumsholding AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Magnus Tvenge
styremedlem

Christer Dramstad
styremedlem

Henning Astrup
styremedlem



Oslo Sentrumsholding AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som 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 perioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 2 Investeringsleie

| Investeringsleie | 2022 | 2021 |
|--|------------------|-------------------|
| Periodisering KPI-element investeringsleie | 0 | 6 719 362 |
| Merverdi investeringsleie v/fusjon | 1 963 427 | 31 464 114 |
| Sum investeringsleie | 1 963 427 | 38 183 476 |

KPI-element investeringsleie resultatføres i takt med nedbetalingsplanen.

Merverdi investeringsleie er balanseført som ledd i fusjonen som er gjennomført i 2018, og resultatføres i takt med investeringsleiens betalingsplan. Det er i 2022 kostnadsført kr 29 500 687 tilknyttet investeringsleien.

Dette er regnskapsmessig behandlet som reduksjon av leieinntektene.

Note 3 Varige driftsmidler

| | Maskiner og anlegg | Bygninger | Tomt | Sum |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 4 095 300 | 642 115 816 | 211 500 000 | 857 711 116 |
| Tilgang | 847 999 | 0 | 0 | 847 999 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 4 943 299 | 642 115 816 | 211 500 000 | 858 559 115 |
| Avskrivninger pr. 01.01. | -1 092 440 | -283 307 031 | 0 | -284 399 471 |
| Årets avskrivninger | -504 016 | -21 929 076 | 0 | -22 433 092 |
| Balanseført verdi pr 31.12.2022 | 3 346 844 | 336 879 709 | 211 500 000 | 551 726 553 |
| Økonomisk levetid | 8-10 år | 15-30 år | - | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | |

Selskapet har hjemmel i eiendommen.



Oslo Sentrumsholding AS

Noter 2022

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor, m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til ledende personer eller styre.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 utgjør kr 59 793 inkl. mva. Herav kr 3 543 i honorar for andre tjenester.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordring/gjeld (+/-) | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------|
| K8 og K9 Holding AS | 154 773 796 | 92 268 955 |
| Oslo Sentrumsinvest AS | 0 | -412 972 |
| K8 og K9 Holding AS - konsernbidrag | -4 117 890 | -4 523 135 |
| Oslo Sentrumsinvest AS - konsernbidrag | -75 131 | -98 549 |

Mellomværende med K8 og K9 Holding AS er renteberegnet med 3,85% som tilsvarer renten selskapet har på obligasjonslånet.

Note 6 Pantstillelser og garantier

Selskapet trakk den 28.07.2017 opp et obligasjonslån på NOK 633 000 000. Selskapet har etter dette økt hovedstol med ytterligere NOK 100 000 000. Lånet har en løpetid på 10 år fra 28.07.2017 og en rente på 3,85%. Långiver er Nordic Trustee ASA.

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Lånesaldo pr. 01.01 | 567 773 437 | 604 000 000 |
| Økning lån | 0 | 8 000 000 |
| Årets avdrag | -20 320 313 | -44 226 563 |
| Lånesaldo pr. 31.12 | 547 453 124 | 567 773 437 |
| Påløpt rentekostnad | 4 613 948 | 4 719 583 |
| Sum gjeld til kredittinstitusjoner 31.12 | 552 067 072 | 572 493 020 |

Eiendommen, aksjene i selskapet og kundefordringene er pantsatt til fordel for obligasjonseierne, representert ved Nordic Trustee.



Oslo Sentrumsholding AS

Noter 2022

Note 7 Skatt

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 922 465 | 1 016 770 |
| Brutto endring utsatt skatt | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 10 222 751 | 11 784 480 |

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

| | | |
|--|------------|------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 576 394 | 3 269 897 |
| Permanente forskjeller | -665 | 34 822 |
| Endring midlertidige forskjeller | 43 891 321 | 50 261 098 |
| Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet | 46 467 050 | 53 565 817 |
| Avsatt konsernbidrag | -4 193 021 | -4 621 684 |
| Benyttet fremførbart underskudd | 0 | 0 |
| Grunnlag betalbar skatt | 42 274 029 | 48 944 133 |
| Skatt, 22% | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Betalbar skatt på årets resultat | 9 300 286 | 10 767 709 |

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

| | | |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 9 300 286 | 10 767 709 |
| Sum betalbar skatt | 9 300 286 | 10 767 709 |

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

| | Endring | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------|--------------|
| Forskjeller som utlignes: | | | |
| Varige driftsmidler | 14 390 634 | 357 525 965 | 371 916 599 |
| Merverdi investeringsleie | 29 500 687 | 1 963 427 | 31 464 114 |
| Forskjeller som ikke inngår i beregningen | -43 891 321 | -359 489 392 | -403 380 713 |
| Sum | 0 | 0 | 0 |
| Utsatt skatt/skattefordel, 22% | 0 | 0 | 0 |

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Sum |
|------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Årets endring i egenkapital</i> | | | |
| Egenkapital pr. 01.01. | 1 000 000 | 160 991 777 | 161 991 777 |
| Avsatt konsernbidrag | 0 | -4 193 021 | -4 193 021 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 0 | 922 465 | 922 465 |
| Årsresultat | 0 | -7 646 357 | -7 646 357 |
| Egenkapital 31.12 | 1 000 000 | 150 074 864 | 151 074 864 |



Oslo Sentrumsholding AS

Noter 2022

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2022 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000,00 | 1 000 000 |

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var :

| | Ord. aksjer | Stemme-/eierandel |
|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Oslo Sentrumsinvest AS | 1 000 | 100,0 % |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,0 % |

Note 10 Andre forpliktelser

Det er inngått avtale med Oslo Finans Forvaltning AS om forretningsførsel av selskapet.