



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 430 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2, 3		
Annen driftskostnad	3	32 681	32 193
Sum kostnader		32 681	32 193
Driftsresultat		-32 681	-32 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 6	13 331 560	12 133 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	185 229	100 188
Annen renteinntekt		2 962	140
Sum finansinntekter		13 519 751	12 233 692
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	211 197	114 238
Annen rentekostnad		11 288 000	11 288 000
Annen finanskostnad		158 010	150 389
Sum finanskostnader		11 657 207	11 552 627
Netto finans		1 862 545	681 065
Ordinært resultat før skattekostnad		1 829 863	648 872
Skattekostnad på resultat	5	402 570	142 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 427 293	506 120
Årsresultat		1 427 293	506 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 427 293	506 120
Totalresultat		1 427 293	506 120
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8		
Overført til annen egenkapital		1 427 293	506 120
Sum overføringer og disponeringer	8	1 427 293	506 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 688 145	2 090 715
Sum immaterielle eiendeler		1 688 145	2 090 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	309 361 128	309 361 128
Lån til foretak i samme konsern		5 353 972	5 168 742
Sum finansielle anleggsmidler		314 715 100	314 529 870
Sum anleggsmidler		316 403 245	316 620 585
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	13 372 986	12 135 363
Sum fordringer		13 372 986	12 135 363
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		113 739	42 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 739	42 646
Sum omløpsmidler		13 486 725	12 178 009
SUM EIENDELER		329 889 971	328 798 594
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		42 880 563	42 880 563
Sum innskutt egenkapital		43 880 563	43 880 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 359 282	-4 786 575
Sum opptjent egenkapital		-3 359 282	-4 786 575
Sum egenkapital	8	40 521 281	39 093 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Langsiktig konserngjeld		16 867 002	17 192 919
Sum annen langsiktig gjeld		288 867 002	289 192 919
Sum langsiktig gjeld		288 867 002	289 192 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 000
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	9	501 689	501 689
Sum kortsiktig gjeld		501 689	511 689
Sum gjeld		289 368 691	289 704 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		329 889 971	328 798 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337781

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 430 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2023

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, 28.03.2023

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: 914 430 879
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2, 3		
Annen driftskostnad	3	32 681	32 193
Sum kostnader		32 681	32 193
Driftsresultat		-32 681	-32 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 6	13 331 560	12 133 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	185 229	100 188
Annen renteinntekt		2 962	140
Sum finansinntekter		13 519 751	12 233 692
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	211 197	114 238
Annen rentekostnad		11 288 000	11 288 000
Annen finanskostnad		158 010	150 389
Sum finanskostnader		11 657 207	11 552 627
Netto finans		1 862 545	681 065
Ordinært resultat før skattekostnad		1 829 863	648 872
Skattekostnad på resultat	5	402 570	142 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 427 293	506 120
Årsresultat		1 427 293	506 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 427 293	506 120
Totalresultat		1 427 293	506 120
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8		
Overført til annen egenkapital		1 427 293	506 120
Sum overføringer og disponeringer	8	1 427 293	506 120



Organisasjonsnr: 914 430 879
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 688 145 2 090 715
Sum immaterielle eiendeler 1 688 145 2 090 715

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 309 361 128 309 361 128
Lån til foretak i samme
konsern 5 353 972 5 168 742
Sum finansielle
anleggsmidler 314 715 100 314 529 870

Sum anleggsmidler 316 403 245 316 620 585

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 4 13 372 986 12 135 363
Sum fordringer 13 372 986 12 135 363

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 113 739 42 646
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 113 739 42 646

Sum omløpsmidler 13 486 725 12 178 009

SUM EIENDELER 329 889 971 328 798 594

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 1 000 000 1 000 000
Overkurs 42 880 563 42 880 563
Sum innskutt egenkapital 43 880 563 43 880 563

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -3 359 282 -4 786 575
Sum opptjent egenkapital -3 359 282 -4 786 575

Sum egenkapital 8 40 521 281 39 093 988

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Langsiktig konserngjeld		16 867 002	17 192 919
Sum annen langsiktig gjeld		288 867 002	289 192 919
Sum langsiktig gjeld		288 867 002	289 192 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			10 000
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	9	501 689	501 689
Sum kortsiktig gjeld		501 689	511 689
Sum gjeld		289 368 691	289 704 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		329 889 971	328 798 595



Organisasjonsnr: 914 430 879
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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.



Deloitte.

Deloitte AS
Adresse
Postboks Sted
Land

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Kontoreiendom II Holding AS som 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: EXEY5-WWNBZ-C7M06-CSQIC-LXEUL-YGXWV



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Oslo Kontoreiendom II Holding AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: EXE/5-WWWBZ-C7M06-CSQ/C-LXEUL-YGXWV



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-09 07:44:03 UTC



Penneo Dokumentnøkket: EXEV5-WWWBZ-C7M06-CSQIC-LXEUL-YGXWW

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>



Uttalelse fra ledelsen

Oslo Science Park III AS med datterselskapene
Oslo Kontoreiendom II Holding AS, Forskningsparken Hus 5 AS.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Att.: Jens Bjorner Owren Ugland

15.02.2023

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Oslo Science Park III AS med datterselskapene Oslo Kontoreiendom II Holding AS og Forskningsparken Hus 5 AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2022, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med lov og forskrifter, og bekrefter at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige, og at all relevant informasjon tilgjengelig på 15.02.2023 knyttet til virkelig verdi vurdering og vesentlig estimater er tatt hensyn til.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Hendelser og transaksjoner som ledelsen er blitt oppmerksom på og som har funnet sted frem til 15.02.2023 og som etter Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon eller mangler. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har påsett at selskapets regnskap og formuesforvaltning av betydning for regnskapet er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.
- Vi erkjenner vårt ansvar for og bekrefter at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av enhetens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter.
- Alle kjente faktiske eller mulige rettstvister og krav som kan ha slik betydning at de må tas hensyn til ved utarbeidelsen av regnskapet, er gjort kjent for revisor og er redegjort for og gitt tilleggsopplysninger om i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Ledelsen erkjenner sitt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.



- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer eller intensjoner som kan påvirke den bokførte verdien av eller klassifiseringen av eiendeler og gjeld.
- Regnskapet og eventuell «øvrig informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overensstemmelse med hverandre, og at øvrig informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Varige driftsmidler, goodwill og andre langsiktige investeringer er vurdert for indikasjoner på verdifall, i henhold til Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Vi har informert revisor om alle indikatorer på verdifall. Hvor slike indikatorer foreligger, har vi gjennomført hensiktsmessig testing av verdifall på den aktuelle vurderingsenheten og innregnet nødvendig nedskrivning.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som framgår av notene til regnskapet.
- Alle vesentlige avtaler vedrørende finansielle eiendeler og forpliktelser er vurdert, riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet.
- Fullstendigheten av opplysningene som er gitt knyttet til covenants (lånebetingelser) og opplysninger om rentesats, løpetid og sikkerhetsstillelse på gjeld gitt i noter til regnskapet.
- Vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Videre at vi i vår vurdering av fortsatt drift har tatt hensyn til de faktiske og forventede virkningene av Covid-19. Videre har vi gitt opplysninger om virkningene av Covid-19 i regnskapet i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Styret/ledelsen har iverksatt hensiktsmessige planer for å møte identifiserte hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift.
- Vi har gitt opplysninger om hendelser etter balansedagen, som følge av Covid-19 i regnskapet, i samsvar med Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Det ikke foreligger vesentlige forpliktelser for oppføring eller kjøp av driftsmidler, eller til å kjøpe andre anleggsmidler, slik som investeringer eller immaterielle eiendeler, annet enn det som er opplyst om i note i regnskapet.
- Vi har ikke holdt tilbake noe informasjon eller dokumentasjon knyttet til noen av transaksjonene eller ordningene som er klassifisert som ikke balanseførte. Det foreligger ingen sideliggende avtaler til disse, som vi ikke har opplyst om til revisor. Det er heller ingen forhold til nærstående parter som det ikke er informert om, og som vil kunne påvirke hvordan disse transaksjonene og strukturene skal regnskapsføres.
- Selskapets skattemelding med tilhørende pliktige skjema, herunder RF-1167 Næringsoppgave, er utarbeidet og rapportert i samsvar med lov og forskrift, herunder også krav til rettidig innsendelse av rapporteringen. Vi bekrefter at informasjonen som er gitt er fullstendig, at opplysningene er gitt etter beste kunnskap og skjønn, og at opplysningene som er gitt er korrekte.
- Foreslått utbytte er innenfor utbytterammen etter aksjeloven § 8-1 og ikke bryter kravene til forsvarlig egenkapital og likviditet, jfr. aksjeloven § 3-4.
- Foreslått konsernbidrag er innenfor utbytterammen etter aksjeloven § 8-5(2) og ikke bryter kravene til forsvarlig egenkapital og likviditet, jfr. aksjeloven § 3-4.

Informasjon som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
 - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og





- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi bekrefter at alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket Oslo Science Park III AS med datterselskapene Oslo Kontoreiendom II Holding AS og Forskningsparken Hus 5 AS, og som involverer:
 - Styret
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrige informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrige informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrige informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utarbeide og utstede slik «øvrige informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrige informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om hendelser etter balansedagen, herunder hvilke effekter Covid-19 har hatt på selskapets virksomhet, de forventede effektene og tiltak som følge av Covid-19.
- Vi har kommunisert til revisor alle mangler i den interne kontrollen som ledelsen kjenner til.
- Vi har ikke holdt tilbake noe informasjon eller dokumentasjon knyttet til ikke regnskapsførte forpliktelser eller avtaler. Det foreligger ingen sideliggende avtaler til disse, som vi ikke har opplyst om til revisor. Det er heller ingen forhold til nærstående parter som vi ikke har informert om, og som vil kunne påvirke hvordan disse transaksjonene og strukturene skal regnskapsføres.

(Styrets leder)
Carl Arnold Johansen


(Forretningsfører)
Christopher Chong



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Jørn Omland
2023-02-20

 BankID Signing
Carl Arnold Johansen
2023-02-21

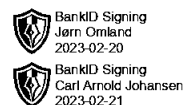
Årsregnskap 2022

Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Org.nr.: 914 430 879



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

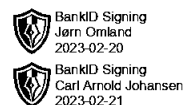


Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	32 681	32 193
Sum driftskostnader		32 681	32 193
Driftsresultat		-32 681	-32 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 6	13 331 560	12 133 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	185 229	100 188
Annen renteinntekt		2 962	140
Sum finansinntekter		13 519 751	12 233 692
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	211 197	114 238
Annen rentekostnad		11 288 000	11 288 000
Annen finanskostnad		158 010	150 389
Sum finanskostnader		11 657 207	11 552 627
Resultat av finansposter		1 862 545	681 065
Resultat før skattekostnad		1 829 863	648 872
Skattekostnad på resultat	5	402 570	142 752
Resultat		1 427 293	506 120
Årsresultat		1 427 293	506 120
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		1 427 293	506 120
Sum overføringer	8	1 427 293	506 120



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 688 145	2 090 715
Sum immaterielle eiendeler		1 688 145	2 090 715
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	309 361 128	309 361 128
Lån til selskap i samme konsern		5 353 972	5 168 742
Sum finansielle anleggsmidler		314 715 100	314 529 870
Sum anleggsmidler		316 403 245	316 620 585
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	13 372 986	12 135 363
Sum fordringer		13 372 986	12 135 363
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		113 739	42 646
Sum bankinnskudd o.l.		113 739	42 646
Sum omløpsmidler		13 486 725	12 178 009
Sum eiendeler		329 889 971	328 798 594



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

BankID Signing
Jørn Omland
2023-02-20
BankID Signing
Carl Arnold Johansen
2023-02-21

Balanse

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		42 880 563	42 880 563
Sum innskutt egenkapital		43 880 563	43 880 563
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 359 282	-4 786 575
Sum opptjent egenkapital		-3 359 282	-4 786 575
Sum egenkapital	8	40 521 281	39 093 988
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern		16 867 002	17 192 919
Sum annen langsiktig gjeld		288 867 002	289 192 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 000
Annen kortsiktig gjeld	9	501 689	501 689
Sum kortsiktig gjeld		501 689	511 689
Sum gjeld		289 368 691	289 704 608
Sum egenkapital og gjeld		329 889 971	328 798 595

Oslo, 15.02.2023

Styret i Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Carl Arnold Johansen
styreleder

Jørn Omland
styremedlem



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

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

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

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.

Note 2 Antall ansatte

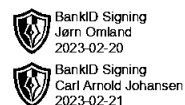
Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Note 3 Andre driftskostnader

	2022	2021
Revisjon	15 320	15 000
Diverse	17 361	17 787
Sum	32 681	32 787



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Noter

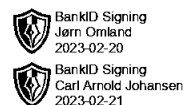
Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende	2022	2021
Fordring		
Oslo Science Park III AS	5 353 972	5 168 742
Konsernbidrag fra Forskningsparken Hus 5 AS	13 331 560	12 133 364
Sum fordring	18 685 532	17 302 106
Inntektsførte renter	185 229	100 188
Gjeld		
Forskningsparken Hus 5 AS	16 867 002	17 192 919
Sum	16 867 002	17 192 919
Kostnadsførte renter	211 197	114 238

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med 3mnd NIBOR + 1,5 %.
Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Noter

Note 5 Skatt

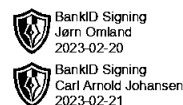
Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	402 570	142 752
Skattekostnad ordinært resultat	402 570	142 752
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 829 863	648 872
Permanente forskjeller	-13 331 560	-12 133 364
Mottatt konsernbidrag	13 331 560	12 133 364
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 829 863	-648 872
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 932 943	-2 669 340
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 932 943	2 669 340
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 673 387	-9 503 251	-1 829 863
Avskåret rentefradrag	-221 398	-221 398	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	221 398	221 398	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 673 387	-9 503 251	-1 829 863
22 %	-1 688 145	-2 090 715	-402 570



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Noter

Note 6 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Forskningsparken Hus 5 AS	Oslo	100%	100%	11 261 865	220 526 762

Investeringer etter kostmetoden

Datterselskap:

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2022	Inntekt på investering i perioden
Forskningsparken Hus 5 AS	309 361 128	0	309 361 128	13 331 560
	309 361 128		309 361 128	13 331 560

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
Oslo Science Park III AS	1 000	100,00	100
Totalt antall aksjer	1 000	100	100

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2022	1 000 000	42 880 563	-4 786 575	39 093 988
Årets resultat			1 427 293	1 427 293
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	42 880 563	-3 359 282	40 521 281



Oslo Kontoreiendom II Holding AS



Noter

Note 9 Pantstillelser og langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2022	2021
Obligasjonslån	272 000 000	272 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	272 000 000	272 000 000

Den 16.12.2015 trakk selskapet opp et obligasjonslån på NOK 220 000 000. Den 15.9.2017 trakk selskapet opp ytterligere NOK 52 000 000. Lånet løper avdragsfritt frem til forfall 16.12.2029.

Selskapet forplikter seg i obligasjonslånets løpetid til enhver tid å opprettholde en loan-to-value lik eller lavere enn 75%. Selskapet kan kun utbetale utbytte dersom loan-to-value er under 70%.

Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret med pant.

Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	272 000 000	272 000 000
Påløpte rentekostnader	501 689	501 689
Sum pantstillelse	272 501 689	272 501 689

Aksjer i selskapet og aksjer i datter, samt eiendom er pansatt til fordel for obligasjonseierne i Nordic Trustee ASA.