



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 531 047
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THE HUB HOLDING AS
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22
0264 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Breder Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

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, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 2	175 132 255	131 911 323
Sum inntekter		175 132 255	131 911 323
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	68 478 465	68 370 575
Annen driftskostnad	4	12 025 428	13 565 921
Sum kostnader		80 503 893	81 936 496
Driftsresultat		94 628 362	49 974 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 353 960	4 482 830
Annen renteinntekt		369 752	15 658
Annen finansinntekt		7 970	13 967
Sum finansinntekter		2 731 681	4 512 455
Annen rentekostnad		82 428 155	76 096 819
Annen finanskostnad		3 671 961	85 879
Sum finanskostnader		86 100 116	76 182 698
Netto finans		-83 368 435	-71 670 242
Ordinært resultat før skattekostnad		11 259 928	-21 695 415
Skattekostnad på resultat	6	2 477 184	-3 999 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 782 744	-17 696 216
Årsresultat		8 782 744	-17 696 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 782 744	-17 696 216
Totalresultat		8 782 744	-17 696 216
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	9	120 648 703	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	9	-111 865 959	-17 696 216
Sum overføringer og disponeringer		8 782 744	-17 696 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	2 998 451 330	3 021 763 973
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	130 700 942	149 373 169
Sum varige driftsmidler		3 129 152 272	3 171 137 142
Sum anleggsmidler		3 129 152 272	3 171 137 142
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer		56 347 053	669 643
Konsernfordringer	5	62 000 000	118 620 109
Sum fordringer		118 347 053	119 289 751
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 100 166	23 666 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 100 166	23 666 968
Sum omløpsmidler		141 447 218	142 956 719
SUM EIENDELER		3 270 599 490	3 314 093 861
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	11 000 000	11 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	9	885 053 963	996 919 922
Sum innskutt egenkapital		896 053 963	1 007 919 922
Annen egenkapital	9		
Sum egenkapital		896 053 963	1 007 919 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	202 404 436	199 927 252
Sum avsetninger for forpliktelser		202 404 436	199 927 252
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	2 150 000 000	1 800 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		285 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 150 000 000	2 085 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 352 404 436	2 284 927 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 894 863	1 891 113
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		20 246 228	19 355 574
Sum kortsiktig gjeld		22 141 091	21 246 687
Sum gjeld		2 374 545 527	2 306 173 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 599 491	3 314 093 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624853

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 531 047
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THE HUB HOLDING AS
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22
0264 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Breder Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 914 531 047
THE HUB HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 2	175 132 255	131 911 323
Sum inntekter		175 132 255	131 911 323
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	3	68 478 465	68 370 575
Annen driftskostnad			
	4	12 025 428	13 565 921
Sum kostnader		80 503 893	81 936 496
Driftsresultat		94 628 362	49 974 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	5	2 353 960	4 482 830
Annen renteinntekt			
		369 752	15 658
Annen finansinntekt			
		7 970	13 967
Sum finansinntekter		2 731 681	4 512 455
Annen rentekostnad			
		82 428 155	76 096 819
Annen finanskostnad			
		3 671 961	85 879
Sum finanskostnader		86 100 116	76 182 698
Netto finans		-83 368 435	-71 670 242
Ordinært resultat før skattekostnad			
		11 259 928	-21 695 415
Skattekostnad på resultat			
	6	2 477 184	-3 999 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 782 744	-17 696 216
Årsresultat		8 782 744	-17 696 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 782 744	-17 696 216
Totalresultat		8 782 744	-17 696 216
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			
	9	120 648 703	
Udekket tap			
	9	-111 865 959	-17 696 216
Sum overføringer og disponeringer		8 782 744	-17 696 216



Organisasjonsnr: 914 531 047
THE HUB HOLDING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	2 998 451 330	3 021 763 973
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 7	130 700 942	149 373 169
Sum varige driftsmidler		3 129 152 272	3 171 137 142
Sum anleggsmidler		3 129 152 272	3 171 137 142

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer		56 347 053	669 643
Konsernfordringer	5	62 000 000	118 620 109
Sum fordringer		118 347 053	119 289 751

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		23 100 166	23 666 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 100 166	23 666 968

Sum omløpsmidler **141 447 218** **142 956 719**

SUM EIENDELER **3 270 599 490** **3 314 093 861**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	11 000 000	11 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	9	885 053 963	996 919 922
Sum innskutt egenkapital		896 053 963	1 007 919 922

Annen egenkapital 9



Sum egenkapital		896 053 963	1 007 919 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			199 927 252
Sum avsetninger for forpliktelser	6	202 404 436	199 927 252
Annen langsiktig gjeld		202 404 436	199 927 252
Obligasjonslån	7	2 150 000 000	1 800 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		285 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 150 000 000	2 085 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 352 404 436	2 284 927 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 894 863	1 891 113
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		20 246 228	19 355 574
Sum kortsiktig gjeld		22 141 091	21 246 687
Sum gjeld		2 374 545 527	2 306 173 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 599 491	3 314 093 861



Organisasjonsnr: 914 531 047
THE HUB HOLDING 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 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 The Hub Holding AS

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XP5LV-WUJOB-NNNWUJ-33DBM



Resultatregnskap

The Hub Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1, 2	175 132 255	131 911 323
Sum driftsinntekter		175 132 255	131 911 323
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	68 478 465	68 370 575
Annen driftskostnad	4	12 025 428	13 565 921
Sum driftskostnader		80 503 893	81 936 496
Driftsresultat		94 628 362	49 974 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 353 960	4 482 830
Annen renteinntekt		369 752	15 658
Annen finansinntekt		7 970	13 967
Annen rentekostnad		82 428 155	76 096 819
Annen finanskostnad		3 671 961	85 879
Resultat av finansposter		-83 368 435	-71 670 242
Resultat før skattekostnad		11 259 928	-21 695 415
Skattekostnad på resultat	6	2 477 184	-3 999 199
Resultat		8 782 744	-17 696 216
Årsresultat		8 782 744	-17 696 216
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	9	120 648 703	0
Overført fra overkurs	9	111 865 959	17 696 216
Sum overføringer		8 782 744	-17 696 216

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XP5LV-WUJOB-NNWUJ-33DBM



Balanse The Hub Holding AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	2 998 451 330	3 021 763 973
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	130 700 942	149 373 169
Sum varige driftsmidler		<u>3 129 152 272</u>	<u>3 171 137 142</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 129 152 272</u>	<u>3 171 137 142</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		56 347 053	669 643
Konsernfordringer	5	62 000 000	118 620 109
Sum fordringer		<u>118 347 053</u>	<u>119 289 751</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 100 166	23 666 968
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>23 100 166</u>	<u>23 666 968</u>
Sum omløpsmidler		<u>141 447 218</u>	<u>142 956 719</u>
Sum eiendeler		<u>3 270 599 490</u>	<u>3 314 093 861</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XPSLV-WUJOB-NNWUJ-33DBM



Balanse The Hub Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	11 000 000	11 000 000
Overkurs	9	885 053 963	996 919 922
Sum innskutt egenkapital		896 053 963	1 007 919 922
Sum egenkapital		896 053 963	1 007 919 922
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	6	202 404 436	199 927 252
Sum avsetning for forpliktelse		202 404 436	199 927 252
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	7	2 150 000 000	1 800 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	285 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 150 000 000	2 085 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 894 863	1 891 113
Annen kortsiktig gjeld		20 246 228	19 355 574
Sum kortsiktig gjeld		22 141 091	21 246 687
Sum gjeld		2 374 545 527	2 306 173 939
Sum egenkapital og gjeld		3 270 599 491	3 314 093 861

Oslo, 11.04.2023
Styret i The Hub Holding AS

Mads Breder Koch
Styreleder

Carl Daniel Johannes Stenbäck
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XPSLV-WUJOB-NNNWUJ-33DBM



Kontantstrømanalyse The Hub Holding AS

Kontanstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
Resultat før skattekostnad	11 259 928	-21 695 415
Periodens betalte skatter	0	0
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Avskrivning/nedskrivning varige driftsmidler	68 478 465	68 370 575
Endring i kundefordringer	0	5 791
Endring i leverandørgjeld	3 750	1 444 821
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-54 786 756	-10 999 079
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	24 955 387	37 126 693
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp og oppgradering av varige driftsmidler	-26 493 595	-2 913 325
Salg av varige driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-26 493 595	-2 913 325
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktige fordringer	0	0
Opptak av ny langsiktig gjeld	350 000 000	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-285 000 000	-5 000 000
Netto endring konsernfinansiering	56 620 109	-29 072 692
Utbetaling konsernbidrag	-120 648 703	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	971 406	-34 072 692
Netto endringer i likvider i året	-566 802	140 676
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01	23 666 968	23 526 291
Effekt av mordatterfusjon 2019		0
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	23 100 166	23 666 967

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XPSLV-WUJOB-NNWUJ-33DBM



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2022

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2022	2021
Leieinntekter	175 132 255	131 911 323
Sum	175 132 255	131 911 323

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	175 132 255	131 911 323
Sum	175 132 255	131 911 323

Note 2 Transaksjon med nærstående

The Hub Holding AS AS leier ut store deler av eiendommen til Hotelldrift CL The Hub AS som er et selskap kontrollert av nærstående. Inntektsført leie fra dette selskapet i 2022 er kr 165 260 173.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Prosjekt under oppføring	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	3 733 554 579	2 913 325	240 147 355	3 976 615 259
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		26 493 595		26 493 595
+ Tilgang overførte driftsmidler	29 406 920	-29 406 920		0
= Anskaffelseskost 31.12.22	3 762 961 499	0	240 147 355	4 003 108 854
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	376 575 916		109 446 412	486 022 328
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	387 934 253			387 934 253
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	764 510 169	0	109 446 412	873 956 581
= Bokført verdi 31.12.22	2 998 451 330	0	130 700 943	3 129 152 273
Årets ordinære avskrivninger	49 806 238		18 672 227	68 478 465
Økonomisk levetid	0-100 år		10 år	



Noter til regnskapet 2022

Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret. Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022. Ingen ledende personer har særskilt avtale om bonus, overskuddsdeling og lignende fordeler, herunder avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer eller nærstående av disse.

OTP

Selskapet er ikke pliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 149 079,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	110 900
Andre tjenester	38 179
Sum honorar til revisor	149 079

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Kortsiktige fordringer på morselskapet	62 000 000	118 620 109
Sum fordringer	62 000 000	118 620 109
Gjeld	2022	2021
Sum gjeld	0	0

Renteinntekter på selskaper i samme konsern utgjør kr 2 353 960 i 2022.



Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 477 184	-3 999 199
Skattekostnad ordinært resultat	2 477 184	-3 999 199
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 259 928	-21 695 415
Permanente forskjeller	0	3 517 245
Endring i midlertidige forskjeller	-9 614 999	-16 415 915
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 644 929	0
Skattepliktig inntekt	0	-34 594 086
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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
Varige driftsmidler	1 988 695 038	1 979 080 039	-9 614 999
Sum	1 988 695 038	1 979 080 039	-9 614 999
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 062 640 503	-1 064 285 432	-1 644 929
Avskåret rentefradrag	-6 034 369	-6 034 369	0
Grunnlag for utsatt skatt	920 020 166	908 760 238	-11 259 928
Utsatt skatt (22 %)	202 404 436	199 927 252	-2 477 184

Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XP5LV-WUJOB-NNWUJ-33DBM



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0

Gjeld i selskapet vil enten gjøres opp eller blir refinansiert innen 5 år.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner*	0	285 000 000
Obligasjonslån**	2 150 000 000	1 800 000 000
Sum	2 150 000 000	2 085 000 000

Tinglyste panteheftelser 3 150 000 000 3 150 000 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2022	2021
Bygninger og fast eiendom, inkl driftsløsere og inventar	3 129 152 272	3 171 137 142
Sum	3 129 152 272	3 171 137 142

*) Gjeld til kredittinstitusjoner er innfridd ved å øke obligasjonslånet.

**) Obligasjonslånet er ikke listet på børs.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i The Hub Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	11 000 000,0	11 000 000
Sum	1		11 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Strawberry Brothers AS	1	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 01.01	11 000 000	996 919 922	1 007 919 922
Avgitt konsernbidrag		-120 648 703	-120 648 703
Årets resultat		8 782 744	8 782 744
Pr 31.12	11 000 000	885 053 963	896 053 963



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."

Mads Breder Koch

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1464165

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-04-11 18:51:53 UTC



Carl Daniel Johannes Stenbäck

Styremedlem

Serienummer: 19680228xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-12 06:55:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5BBF2-NEQFK-XP5LY-WUJOB-NNWVJ-33DBM

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>



Årsberetning 2022 for The Hub Holding AS

The Hub Holding AS er et selskap som driver virksomhet knyttet til eiendommen i Biskop Gunnerus' gate 3, Clarion Hotel The Hub i Oslo. Selskapet har i 2022 fortsatt konsentrert sin virksomhet om driften av eiendommen, som er fullt utleid. Selskapet er lokalisert i Oslo og er eid 100% av Strawberry Brothers AS.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

2022 har vært et godt år for både selskapet og selskapets leietakere, og til tross for større usikkerhet i markedet ser selskapet positivt på fremtiden. Det er inngått langsiktige leieavtaler med større aktører og låneavtaler med fastrente, noe som skaper forutsigbarhet for driften videre.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

The Hub Holding er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike typer finansiell risiko, som markedsrisiko, renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko.

Markedsrisiko

a) Valutarisiko - Selskapet driver virksomhet utelukkende i Norge, og er derfor i liten grad eksponert mot valutaendringer.

b) Priserisiko - Selskapet er eksponert for priserisiko i leiemarkedet for næringseiendom, geografisk begrenset til sentrum av Oslo. Utleieporteføljen består hovedsakelig av solide aktører på kontrakter med lang løpetid.

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som følge av endringer i markedsrentene. Selskapets eksponering mot endrede markedsrenter gir utslag i både finansieringskostnadene og indirekte verdsettelsen av selskapets eiendom gjennom endret diskonteringsfaktor (yield). Selskapet har gjennom dagens avtaler fastrente frem til og med 2025.

Kreditt risiko

Selskapet er eksponert for kreditt risiko gjennom alle sine fordringer på leietakere. Selskapets leietakere er i vesentlighet større aktører, hvor kreditt risikoen er vurdert som lav. Selskapet har fokus på god dialog med sine leietakere og rutiner for innkreving og overvåking av utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko handler om selskapets evne til å møte sine økonomiske forpliktelser og refinansiere når det er nødvendig. Selskapet har imidlertid redusert sin likviditetsrisiko til et lavere nivå ved å inngå langsiktige finansieringsavtaler med fastrentebelastning.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022, så det er ingen informasjon tilgjengelig om arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Styret består av to menn, men det er ikke nødvendigvis en indikasjon på diskriminering eller manglende likestilling.

Miljørapportering

Selskapet driver virksomhet innen eiendom, og det opplyses om at de ikke forurensar det ytre miljøet ut over det som er normalt for denne typen virksomhet. Både selskapet og leietaker har fokus på miljørettet drift, noe som tyder på at de har et bevisst forhold til miljøspørsmål.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Penneo Dokumentnøkkel: MMMVL-Y11TF-X2EYE-Z4E2C-VP6PB-ONTIU



Redegjørelse etter åpenhetsloven

Selskapet vil offentliggjøre en redegjørelse i henhold til åpenhetsloven på nettsiden <https://www.strawberrigroup.no/> senest 30.06.2023.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 8 782 744 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	120 648 703
Overført fra overkurs	111 865 959
<u>Sum overføring</u>	<u>8 782 744</u>

Oslo, 11.04.2023
Styret i The Hub Holding AS

Mads Breder Koch
Styreleder

Carl Daniel Johannes Stenbäck
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: MMMVL-Y11TF-X2EYE-Z4E2C-VP6PB-ONTIU



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."

Mads Breder Koch

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1464165

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-04-11 18:51:53 UTC



Carl Daniel Johannes Stenbäck

Styremedlem

Serienummer: 19680228xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-12 06:55:01 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: MMMVL-YJ1TF-X2EYE-Z4E2C-VP6PB-ONTIU



BDO AS
Leirvollen 21A, 3736 Skien
Løkkebakken 24, 3770 Kragerø

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i The Hub Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til The Hub Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Stein Knutsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3AME6-J3XQJ-2P3HX-OXAUE-QA77L-ICSA4



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."

Stein Knutsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-3697307

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 06:19:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3AME6-J3XQJ-2P3HX-0XAJE-QA77L-IC5AA

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>