



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mads Strandenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2, 3		
Annen driftskostnad	3	39 701	24 067
Sum kostnader		39 701	24 067
Driftsresultat		-39 701	-24 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7, 8	11 673 285	4 369 756
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	109 151	170 268
Annen renteinntekt		728	1 719
Sum finansinntekter		11 783 163	4 541 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	144 225	
Annen rentekostnad		11 350 711	11 256 645
Annen finanskostnad		148 730	146 336
Sum finanskostnader		11 643 666	11 402 981
Netto finans		139 498	-6 861 238
Ordinært resultat før skattekostnad		99 797	-6 885 304
Skattekostnad på ordinært resultat	6	21 955	-1 514 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 842	-5 370 537
Årsresultat		77 842	-5 370 537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 842	-5 370 537
Totalresultat		77 842	-5 370 537
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Overført fra annen egenkapital		77 842	-5 370 537
Sum overføringer og disponeringer	5	77 842	-5 370 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 233 467	2 255 422
Sum immaterielle eiendeler		2 233 467	2 255 422
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	309 361 128	309 361 128
Sum finansielle anleggsmidler		309 361 128	309 361 128
Sum anleggsmidler		311 594 595	311 616 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 999	
Konsernfordringer	8	16 741 839	9 329 159
Sum fordringer		16 743 838	9 329 159
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		57 480	16 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 480	16 920
Sum omløpsmidler		16 801 318	9 346 079
SUM EIENDELER		328 395 913	320 962 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	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	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 292 696	-5 370 537
Sum opptjent egenkapital		-5 292 696	-5 370 537
Sum egenkapital	5	38 587 867	38 510 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		272 000 000	272 000 000
Sum langsiktig gjeld		272 000 000	272 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 194	
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	17 305 163	10 013 627
Annen kortsiktig gjeld	9	501 688	438 977
Sum kortsiktig gjeld		17 808 045	10 452 604
Sum gjeld		289 808 045	282 452 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 395 913	320 962 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 439504

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 430 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o NRP Procurator AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mads Strandenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2, 3		
Annen driftskostnad	3	39 701	24 067
Sum kostnader		39 701	24 067
Driftsresultat		-39 701	-24 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7, 8	11 673 285	4 369 756
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	109 151	170 268
Annen renteinntekt		728	1 719
Sum finansinntekter		11 783 163	4 541 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	144 225	
Annen rentekostnad		11 350 711	11 256 645
Annen finanskostnad		148 730	146 336
Sum finanskostnader		11 643 666	11 402 981
Netto finans		139 498	-6 861 238
Ordinært resultat før skattekostnad		99 797	-6 885 304
Skattekostnad på ordinært resultat	6	21 955	-1 514 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 842	-5 370 537
Årsresultat		77 842	-5 370 537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 842	-5 370 537
Totalresultat		77 842	-5 370 537
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Overført fra annen egenkapital		77 842	-5 370 537
Sum overføringer og disponeringer	5	77 842	-5 370 537



Organisasjonsnr: 914 430 879
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 233 467	2 255 422
Sum immaterielle eiendeler		2 233 467	2 255 422

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	309 361 128	309 361 128
Sum finansielle anleggsmidler		309 361 128	309 361 128

Sum anleggsmidler		311 594 595	311 616 550
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 999	
Konsernfordringer	8	16 741 839	9 329 159
Sum fordringer		16 743 838	9 329 159

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		57 480	16 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 480	16 920

Sum omløpsmidler		16 801 318	9 346 079
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		328 395 913	320 962 629
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	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		-5 292 696	-5 370 537
Sum opptjent egenkapital		-5 292 696	-5 370 537

Sum egenkapital	5	38 587 867	38 510 026
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		272 000 000	272 000 000
Sum langsiktig gjeld		272 000 000	272 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 194	
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	17 305 163	10 013 627
Annen kortsiktig gjeld	9	501 688	438 977
Sum kortsiktig gjeld		17 808 045	10 452 604
Sum gjeld		289 808 045	282 452 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 395 913	320 962 629



Organisasjonsnr: 914 430 879
OSLO KONTOREIENDOM II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oslo Science Park III AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Forskningsparken Hus	100.00%	100.00%	225940885.00	6322608.00
5 AS				
Oslo Science Park	0.00%	0.00%		
III AS				



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

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

Til generalforsamlingen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Kontoreiendom II Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 77 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

- identifiserer og anslår 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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: SFOW6-FG8JP-AYK2D-V5WFFH-4243H-KBANZ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Oslo Kontoreiendom II Holding AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. mars 2021
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: SFOW6-FG8JP-AYK2D-VSWFH-4Z43H-KBANZ



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-10 14:56:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: SF0W6-FG8JP-AYK2D-VSWFH-4243H-KBANZ

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/validate>




Årsregnskap 2020

Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Org.nr.: 914 430 879

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	39 701	24 067
Sum driftskostnader		39 701	24 067
Driftsresultat		-39 701	-24 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7, 8	11 673 285	4 369 756
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	109 151	170 268
Annen renteinntekt		728	1 719
Sum finansinntekter		11 783 163	4 541 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	144 225	0
Annen rentekostnad		11 350 711	11 256 645
Annen finanskostnad		148 730	146 336
Sum finanskostnader		11 643 666	11 402 981
Resultat av finansposter		139 498	-6 861 238
Ordinært resultat før skattekostnad		99 797	-6 885 304
Skattekostnad på ordinært resultat	6	21 955	-1 514 767
Ordinært resultat		77 842	-5 370 537
Årsresultat		77 842	-5 370 537
Disponering av resultat			
Overført fra annen egenkapital		77 842	-5 370 537
Sum overføringer	5	77 842	-5 370 537



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 233 467	2 255 422
Sum immaterielle eiendeler		2 233 467	2 255 422
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	309 361 128	309 361 128
Sum finansielle anleggsmidler		309 361 128	309 361 128
Sum anleggsmidler		311 594 595	311 616 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	8	16 741 839	9 329 159
Andre kortsiktige fordringer		1 999	0
Sum fordringer		16 743 838	9 329 159
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		57 480	16 920
Sum bankinnskudd o.l.		57 480	16 920
Sum omløpsmidler		16 801 318	9 346 079
Sum eiendeler		328 395 913	320 962 629



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	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		-5 292 696	-5 370 537
Sum opptjent egenkapital		-5 292 696	-5 370 537
Sum egenkapital	5	38 587 867	38 510 026
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	272 000 000	272 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		272 000 000	272 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	17 305 163	10 013 627
Leverandørgjeld		1 194	0
Annen kortsiktig gjeld	9	501 688	438 977
Sum kortsiktig gjeld		17 808 045	10 452 604
Sum gjeld		289 808 045	282 452 604
Sum egenkapital og gjeld		328 395 913	320 962 629

Oslo, 18.02.2021

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

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2020.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 23 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Noter

Note 3 Andre driftskostnader

	2020	2019
Forretningsførsel og andre honorarer	0	0
Revisjon	23 000	15 000
Juridisk bistand	0	0
Diverse	16 701	9 067
Sum	39 701	24 067

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oslo Kontoreiendom II Holding AS pr. 31.12.2020 består av:

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2020	1 000 000	42 880 563	-5 370 537	38 510 026
Årets resultat			77 842	77 842
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	42 880 563	-5 292 695	38 587 867



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Noter

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	21 955	-1 514 767	
Skattekostnad ordinært resultat	21 955	-1 514 767	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	99 797	-6 885 304	
Permanente forskjeller	-11 673 285	-4 369 756	
Mottatt konsernbidrag	11 673 285	4 369 756	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-99 797	0	
Skattepliktig inntekt	0	-6 885 304	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-2 568 123	-961 346	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 568 123	961 346	
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:			
	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 152 123	-10 251 920	-99 797
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	-10 152 123	-10 251 920	-99 797
22 %	-2 233 467	-2 255 422	-21 955



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Noter

Note 7 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Forskningsparken Hus 5 AS	Oslo	100%	100%	10 108 757	220 382 551

Investeringer etter kostmetoden

Datterselskap:

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2020	Inntekt på investering i perioden
Forskningsparken Hus 5 AS	309 361 128	0	309 361 128	11 673 285
	309 361 128		309 361 128	11 673 285

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende	2020	2019
Fordring		
Oslo Science Park III AS	5 068 554	4 959 403
Konsernbidrag fra Forskningsparken Hus 5 AS	11 673 285	4 369 756
Sum fordring	16 741 839	9 329 159
Inntektsførte renter	109 151	148 112
Gjeld		
Forskningsparken Hus 5 AS	17 305 163	10 013 627
Sum	17 305 163	10 013 627
Kostnadsførte renter	144 225	-22 156

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



Oslo Kontoreiendom II Holding AS

Noter

Note 9 Pantstillelser og langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
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	438 978
Sum pantstillelse	272 501 689	272 438 978

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