



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 054 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OVEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Borggata 23
1608 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Oven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 179 551	5 118 473
Sum inntekter		11 179 551	5 118 473
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	3 557 817	926 821
Annen driftskostnad	4	1 861 599	1 583 230
Sum kostnader		5 419 416	2 510 051
Driftsresultat		5 760 135	2 608 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 281	13 905
Annen finansinntekt			6 929
Sum finansinntekter		3 281	20 834
Annen rentekostnad		1 825	5 105
Sum finanskostnader		1 825	5 105
Netto finans		1 456	15 729
Ordinært resultat før skattekostnad		5 761 590	2 624 151
Skattekostnad på ordinært resultat	12	1 307 072	577 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 454 518	2 046 693
Årsresultat		4 454 518	2 046 693
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			819 000
Annen egenkapital		4 454 518	1 227 693
Sum overføringer og disponeringer		4 454 518	2 046 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	5	3 379 400	3 439 700
Utsatt skattefordel	13	0	30 187
Sum immaterielle eiendeler		3 379 400	3 469 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 678 322	56 989 888
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	648 900	693 150
Sum varige driftsmidler		55 327 222	57 683 038
Sum anleggsmidler		58 706 623	61 152 925
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	310 281	386 033
Andre fordringer			1 091 496
Konsernfordringer		7 051 317	11 072 069
Sum fordringer		7 361 598	12 549 598
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 700	1 700
Sum investeringer		1 700	1 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 645 251	831 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 251	831 485
Sum omløpsmidler		10 008 550	13 382 783
SUM EIENDELER		68 715 172	74 535 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (963 aksjer à kr 856,70)	10, 11	825 000	825 000
Overkurs	11	8 590 522	8 590 522
Annen innskutt egenkapital	11	2 208 051	2 208 051
Sum innskutt egenkapital		11 623 573	11 623 573
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	16 074 464	11 619 946
Sum opptjent egenkapital		16 074 464	11 619 946
Sum egenkapital	11	27 698 038	23 243 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	14	36 269 598	43 993 597
Sum annen langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Sum langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		368 378	3 357 324
Betalbar skatt	12	1 276 885	303 869
Skyldige offentlige avgifter		412 527	
Kortsiktig konserngjeld		2 437 873	3 319 123
Annen kortsiktig gjeld		251 874	318 276
Sum kortsiktig gjeld		4 747 537	7 298 591
Sum gjeld		41 017 135	51 292 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 715 172	74 535 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 444524

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 054 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OVEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Borggata 23
1608 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Oven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

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, 05.07.2021

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: 892 054 142
OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 179 551	5 118 473
Sum inntekter		11 179 551	5 118 473
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	3 557 817	926 821
Annen driftskostnad	4	1 861 599	1 583 230
Sum kostnader		5 419 416	2 510 051
Driftsresultat		5 760 135	2 608 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 281	13 905
Annen finansinntekt			6 929
Sum finansinntekter		3 281	20 834
Annen rentekostnad		1 825	5 105
Sum finanskostnader		1 825	5 105
Netto finans		1 456	15 729
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	5 761 590	2 624 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 307 072	577 458
Årsresultat		4 454 518	2 046 693
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			819 000
Annen egenkapital		4 454 518	1 227 693
Sum overføringer og disponeringer		4 454 518	2 046 693



Organisasjonsnr: 892 054 142
OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	5	3 379 400	3 439 700
Utsatt skattefordel	13	0	30 187
Sum immaterielle eiendeler		3 379 400	3 469 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 678 322	56 989 888
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	648 900	693 150
Sum varige driftsmidler		55 327 222	57 683 038
Sum anleggsmidler		58 706 623	61 152 925
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	310 281	386 033
Andre fordringer			1 091 496
Konsernfordringer		7 051 317	11 072 069
Sum fordringer		7 361 598	12 549 598
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 700	1 700
Sum investeringer		1 700	1 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 645 251	831 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 251	831 485
Sum omløpsmidler		10 008 550	13 382 783
SUM EIENDELER		68 715 172	74 535 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (963 aksjer à kr 856,70)	10, 11	825 000	825 000



Overkurs	11	8 590 522	8 590 522
Annen innskutt egenkapital	11	2 208 051	2 208 051
Sum innskutt egenkapital		11 623 573	11 623 573
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	16 074 464	11 619 946
Sum opptjent egenkapital		16 074 464	11 619 946
Sum egenkapital	11	27 698 038	23 243 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	14	36 269 598	43 993 597
Sum annen langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Sum langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		368 378	3 357 324
Betalbar skatt	12	1 276 885	303 869
Skyldige offentlige avgifter		412 527	
Kortsiktig konserngjeld		2 437 873	3 319 123
Annen kortsiktig gjeld		251 874	318 276
Sum kortsiktig gjeld		4 747 537	7 298 591
Sum gjeld		41 017 135	51 292 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 715 172	74 535 708



Organisasjonsnr: 892 054 142
OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	963.00	856.70	825000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oven Eiendom AS	963.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	963.00	100.00%	

Daglig leder og styrets leder, Anders Oven er indirekte eneaksjonær.

Note
2

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
2

Ytelser til andre ledende personer

Note



4

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62500.00	60000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	89000.00	60500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	151500.00	120500.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

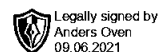
Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap for 2020

**OVEN NÆRINGSEIENDOM AS
1608 FREDRIKSTAD**

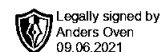
Innhold

Resultatregnskap

Balanse

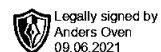
Noter

Revisjonsberetning



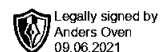
Resultatregnskap for 2020 OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		11 179 551	5 118 473
Sum driftsinntekter		11 179 551	5 118 473
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	(3 557 817)	(926 821)
Annen driftskostnad	4	(1 861 599)	(1 583 230)
Sum driftskostnader		(5 419 416)	(2 510 051)
Driftsresultat		5 760 135	2 608 422
Annen renteinntekt		3 281	13 905
Annen finansinntekt		0	6 929
Sum finansinntekter		3 281	20 834
Annen rentekostnad		(1 825)	(5 105)
Sum finanskostnader		(1 825)	(5 105)
Netto finans		1 456	15 729
Ordinært resultat før skattekostnad		5 761 590	2 624 151
Skattekostnad på ordinært resultat	12	(1 307 072)	(577 458)
Ordinært resultat		4 454 518	2 046 693
Årsresultat		4 454 518	2 046 693
Overføringer			
Konsernbidrag		0	819 000
Annen egenkapital		4 454 518	1 227 693
Sum		4 454 518	2 046 693



Balanse pr. 31. desember 2020 OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	5	3 379 400	3 439 700
Utsatt skattefordel	13	0	30 187
Sum immaterielle eiendeler		3 379 400	3 469 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 678 322	56 989 888
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	648 900	693 150
Sum varige driftsmidler		55 327 222	57 683 038
Sum anleggsmidler		58 706 623	61 152 925
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	310 281	386 033
Andre fordringer		0	1 091 496
Konsernfordringer		7 051 317	11 072 069
Sum fordringer		7 361 598	12 549 598
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 700	1 700
Sum investeringer		1 700	1 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 645 251	831 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 645 251	831 485
Sum omløpsmidler		10 008 550	13 382 783
Sum eiendeler		68 715 172	74 535 708

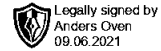


Balanse pr. 31. desember 2020 OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (963 aksjer à kr 856,70)	10, 11	825 000	825 000
Overkurs	11	8 590 522	8 590 522
Annen innskutt egenkapital	11	2 208 051	2 208 051
Sum innskutt egenkapital		11 623 573	11 623 573
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	16 074 464	11 619 946
Sum opptjent egenkapital		16 074 464	11 619 946
Sum egenkapital	11	27 698 038	23 243 520
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	14	36 269 598	43 993 597
Sum annen langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Sum langsiktig gjeld		36 269 598	43 993 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		368 378	3 357 324
Betalbar skatt	12	1 276 885	303 869
Skyldige offentlige avgifter		412 527	0
Kortsiktig konserngjeld		2 437 873	3 319 123
Annen kortsiktig gjeld		251 874	318 276
Sum kortsiktig gjeld		4 747 537	7 298 591
Sum gjeld		41 017 135	51 292 188
Sum egenkapital og gjeld		68 715 172	74 535 708

Fredrikstad
07.06.2021

Anders Oven
Styrets leder / Daglig leder



Noter 2020

OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie på gjeldende periode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

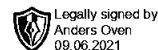
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Fisjon og fusjoner

Selskapet har i 2020 vært overdragende i en fisjon med Pancoveien 20 A AS (org nr 925 755 745). Fisjon er gjennomført etter kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1.1.20. I tillegg har to søsterselskap, Aurdalstunet AS (org nr 971 103 914), Statsminister Torps vei 51 AS (org nr 921 971 222), og et datterselskap, Eikveien 26 Eiendom AS (org nr 919 167 270) fusjonert med selskapet i 2020 med Oven Næringsseiendom som overtakende selskap. Gjennomført til kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1.1.20. Fjorårstallene er i balansen omarbeidet til å gjelde 1.1.20 etter fisjon og fusjoner.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon- ansatte



Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	62 500	60 000
Andre tjenester	89 000	60 500
Sum godtgjørelse til revisor	151 500	120 500

Note 5 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

Gjelder festerett til tomt

	Konsesjon
Anskaffelseskost 01.01.2020	3 500 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 500 000

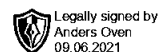
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 01.01.2020	(60 300)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(120 600)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	3 379 400

Årets avskrivninger	(60 300)
Økonomisk levetid	58 år
Avskrivningsplan: Lineær	1,72 %

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Det er benyttet konsernkontinuitet ved fusjon med datterselskap og merverdi på kr 4.694.939 er ført som økning av bokført verdi på eiendommen.

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	11 858 422	59 076 331	698 940	71 633 693
Tilgang i året	0	1 113 340	28 362	1 141 702
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	11 858 422	60 189 671	727 302	72 775 395
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(13 944 866)	(5 790)	(13 950 656)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(17 369 771)	(78 402)	(17 448 173)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	11 858 422	42 819 900	648 900	55 327 222
Årets avskrivninger		(3 424 905)	(72 612)	(3 497 517)
Økonomisk levetid		3 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 33,33 %	10 %	



Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	610 281	386 033
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(300 000)	
Netto oppførte kundefordringer	310 281	386 033

Note 8 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer		1.700
Sum	1.700	

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	963	856,70	825 000,00
Sum	963		825 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Oven Eiendom AS	963	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	963	100,00%	

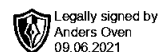
Mer om aksjer og aksjeeiere

Daglig leder og styrets leder, Anders Oven er indirekte eneaksjonær.

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	963 000	7 021 931	3 558 110	13 213 595	24 756 636
Utfisjonert	-138 000	-1 004 136	-2 695 559		-3 837 695
Innfusjonerte selskap		2 572 727	1 345 500	-1 593 648	2 324 579
Egenkapital 01.01.2020 omarbeidet	825 000	8 590 522	2 208 051	11 619 946	23 243 520
Årets resultat				4 454 518	4 454 518
Egenkapital 31.12.2020	825 000	8 590 522	2 208 051	16 074 464	27 698 038

Det er benyttet konsernkontinuitet ved fusjon med datterselskap som medfører at merverdi kr 4 694 939 er ført mot eiendommen.



Note 12 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 761 590	2 624 151
+/- Permanente forskjeller	1 825	658
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	40 608	(441 654)
Årets skattegrunnlag	5 804 023	2 183 155
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 276 885	480 294
Sum	1 276 885	480 294
+/- Endring i utsatt skatt	30 187	97 164
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 307 072	577 458
Betalbar skatt i skattekostnad	1 276 885	480 294
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(231 000)
Betalbar skatt i balansen	1 276 885	249 294

Note 13 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(152 684)	109 949	(262 634)
Omløpsmidler	0	(300 000)	300 000
Gevinst- og tapskonto	16 206	12 964	3 242
Netto forskjeller	(136 478)	(177 087)	40 608
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(737)	177 087	(177 824)
Sum midlertidige forskjeller	(137 215)	0	(137 215)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(30 187)	0	(30 187)

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 38 959

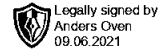
Note 14 - Langsiktig gjeld og pant

	2020	2019
Gjeld til morselskapet Oven Eiendom AS	36.269.598	43.993.597

Lånet er ikke renteberegnet.

Tall for 2019 gjelder åpningsbalanse 1.1.20 for fisjon og fusjoner.

Morselskapet har et langsiktig pantelån på kr 146,5 mill som delvis er viderelånt til datterselskapet. For dette lånet er det pant i selskapets eiendommer med kr 174 mill til Nordea Bank.



Note 15 - Fisjon og fusjoner

Selskapet har i 2020 vært overdragende i en fisjon med:
Pancoveien 20 A AS (org nr 925 755 745)

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjon med søsterselskap:

Aurdalstunet AS (org nr 971 103 914)

Statsminister Torps vei 51 AS (org nr 921 971 222)

Fusjonene er gjennomført i samsvar med aksjelovens bestemmelser ved at Oven Næringseiendom har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser i de overdragende selskapene, jfr Aksjelovens § 13-24. Det Overtakende selskapet og de Overdragende selskapene er eiet 100 % av samme aksjonær, Oven Eiendom AS (org nr 885 623 662) Fusjon er gjennomført med regnskapsmessig virkning (kontinuitetsmetoden) fra 1.1.20.

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjon med datterselskap:

Eikveien 26 Eiendom AS (org nr 919 167 270)

Fusjonen er gjennomført i samsvar med aksjelovens bestemmelser ved at Oven Næringseiendom har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser i de overdragende selskapene, jfr Aksjelovens § 13-23. Det Overtakende selskapet eier 100 % av aksjene i det innfusjonerte selskapet. Fusjon er gjennomført med regnskapsmessig virkning (kontinuitetsmetoden) fra 1.1.20. Fusjonen gjennomført til konsernkontinuitet og merverdier knytter seg til eiendom. Utsatt skatt på merverdiene er ikke bokført da man anser det som sannsynlig at eiendommen ikke selges utenfor fritaksmetoden.

Fjorårstallene i selskapets balanse er omarbeidet og omfatter balanse pr 31.12.19 for alle selskapene i fusjonen, redusert med verdiene i det utfisjonerte selskapet. Resultatregnskapets fjorårstall omfatter kun selskapets resultat for 2019.

Note 16 - Korona

Selskapet er i liten grad berørt av koronapandemien og situasjonen følges opp av styret.



ØST-REVISJON

KONTORFELLESKAP

Grøm & Gluppe Revisjon AS

Bjørge, Fagerhøi & Theodorsen Revisjon AS

Sand & Dale Revisjon AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
Oven Næringsseidom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oven Næringsseidom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4.454.518. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avvirket.

Fredrikstad
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy
fredrikstad@ost-revisjon.com

Råde
Mosseveien 60
1640 Råde
rade@ost-revisjon.com

Hjemmeside
ost-revisjon.com



Side 1 av 2



ØST-REVISJON

KONTORFELLESKAP

Grøm & Gluppe Revisjon AS

Bjørge, Fagerhøi & Theodorsen Revisjon AS

Sand & Dale Revisjon AS

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

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.

Fredrikstad 9.6.2021

Sand & Dale Revisjon AS

Revisornr 976 534 018

Tore Sand

Statsautorisert revisor

Fredrikstad
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy
fredrikstad@ost-revisjon.com

Råde
Mosseveien 60
1640 Råde
rade@ost-revisjon.com

Hjemmeside
ost-revisjon.com



Side 2 av 2



Noter 2020

OVEN NÆRINGSEIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie på gjeldende periode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Fisjon og fusjoner

Selskapet har i 2020 vært overdragende i en fisjon med Pancoveien 20 A AS (org nr 925 755 745). Fisjon er gjennomført etter kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1.1.20. I tillegg har to søsterselskap, Aurdalstunet AS (org nr 971 103 914), Statsminister Torps vei 51 AS (org nr 921 971 222), og et datterselskap, Eikveien 26 Eiendom AS (org nr 919 167 270) fusjonert med selskapet i 2020 med Oven Næringseiendom som overtakende selskap. Gjennomført til kontinuitet og med regnskapsmessig virkning fra 1.1.20. Fjorårstallene er i balansen omarbeidet til å gjelde 1.1.20 etter fisjon og fusjoner.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon- ansatte



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

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	62 500	60 000
Andre tjenester	89 000	60 500
Sum godtgjørelse til revisor	151 500	120 500

Note 5 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

Gjelder festerett til tomt

	Konsesjon
Anskaffelseskost 01.01.2020	3 500 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 500 000

Avskr., nedskr. og rev. nedskr. 01.01.2020	(60 300)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(120 600)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	3 379 400

Årets avskrivninger	(60 300)
Økonomisk levetid	58 år
Avskrivningsplan: Lineær	1,72 %

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Det er benyttet konsernkontinuitet ved fusjon med datterselskap og merverdi på kr 4.694.939 er ført som økning av bokført verdi på eiendommen.

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	11 858 422	59 076 331	698 940	71 633 693
Tilgang i året	0	1 113 340	28 362	1 141 702
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	11 858 422	60 189 671	727 302	72 775 395
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(13 944 866)	(5 790)	(13 950 656)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(17 369 771)	(78 402)	(17 448 173)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	11 858 422	42 819 900	648 900	55 327 222
Årets avskrivninger		(3 424 905)	(72 612)	(3 497 517)
Økonomisk levetid		3 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 33,33 %	10 %	



Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	610 281	386 033
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(300 000)	
Netto oppførte kundefordringer	310 281	386 033

Note 8 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer	1.700	
Sum	1.700	

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	963	856,70	825 000,00
Sum	963		825 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Oven Eiendom AS	963	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	963	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Daglig leder og styrets leder, Anders Oven er indirekte eneaksjonær.

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	963 000	7 021 931	3 558 110	13 213 595	24 756 636
Utfisjonert	-138 000	-1 004 136	-2 695 559		-3 837 695
Innfusjonerte selskap		2 572 727	1 345 500	-1 593 648	2 324 579
Egenkapital 01.01.2020 omarbeidet	825 000	8 590 522	2 208 051	11 619 946	23 243 520
Årets resultat				4 454 518	4 454 518
Egenkapital 31.12.2020	825 000	8 590 522	2 208 051	16 074 464	27 698 038

Det er benyttet konsernkontinuitet ved fusjon med datterselskap som medfører at merverdi kr 4 694 939 er ført mot eiendommen.



Note 12 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	5 761 590	2 624 151
+/- Permanente forskjeller	1 825	658
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	40 608	(441 654)
Årets skattegrunnlag	5 804 023	2 183 155
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 276 885	480 294
Sum	1 276 885	480 294
+/- Endring i utsatt skatt	30 187	97 164
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 307 072	577 458
Betalbar skatt i skattekostnad	1 276 885	480 294
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(231 000)
Betalbar skatt i balansen	1 276 885	249 294

Note 13 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(152 684)	109 949	(262 634)
Omløpsmidler	0	(300 000)	300 000
Gevinst- og tapskonto	16 206	12 964	3 242
Netto forskjeller	(136 478)	(177 087)	40 608
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(737)	177 087	(177 824)
Sum midlertidige forskjeller	(137 215)	0	(137 215)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(30 187)	0	(30 187)

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 38 959

Note 14 - Langsiktig gjeld og pant

	2020	2019
Gjeld til morselskapet Oven Eiendom AS	36.269.598	43.993.597

Lånet er ikke renteberegnet.

Tall for 2019 gjelder åpningsbalanse 1.1.20 for fisjon og fusjoner.

Morselskapet har et langsiktig pantelån på kr 146,5 mill som delvis er viderelånt til datterselskapet. For dette lånet er det pant i selskapets eiendommer med kr 174 mill til Nordea Bank.



Note 15 - Fisjon og fusjoner

Selskapet har i 2020 vært overdragende i en fisjon med:
Pancoveien 20 A AS (org nr 925 755 745)

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjon med søsterselskap:

Aurdalstunet AS (org nr 971 103 914)

Statsminister Torps vei 51 AS (org nr 921 971 222)

Fusjonene er gjennomført i samsvar med aksjelovens bestemmelser ved at Oven Næringseiendom har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser i de overdragende selskapene, jfr Aksjelovens § 13-24. Det Overtakende selskapet og de Overdragende selskapene er eiet 100 % av samme aksjonær, Oven Eiendom AS (org nr 885 623 662) Fusjon er gjennomført med regnskapsmessig virkning (kontinuitetsmetoden) fra 1.1.20.

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjon med datterselskap:

Eikveien 26 Eiendom AS (org nr 919 167 270)

Fusjonen er gjennomført i samsvar med aksjelovens bestemmelser ved at Oven Næringseiendom har overtatt eiendeler, rettigheter og forpliktelser i de overdragende selskapene, jfr Aksjelovens § 13-23. Det Overtakende selskapet eier 100 % av aksjene i det innfusjonerte selskapet. Fusjon er gjennomført med regnskapsmessig virkning (kontinuitetsmetoden) fra 1.1.20. Fusjonen gjennomført til konsernkontinuitet og merverdier knytter seg til eiendom. Utsatt skatt på merverdiene er ikke bokført da man anser det som sannsynlig at eiendommen ikke selges utenfor fritaksmetoden.

Fjorårstallene i selskapets balanse er omarbeidet og omfatter balanse pr 31.12.19 for alle selskapene i fusjonen, redusert med verdiene i det utfisjonerte selskapet. Resultatregnskapets fjorårstall omfatter kun selskapets resultat for 2019.

Note 16 - Korona

Selskapet er i liten grad berørt av koronapandemien og situasjonen følges opp av styret.