



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 476 231  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKØYEN ATRIUM AS  
Forretningsadresse: Askekroken 11  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tetyana Breivik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	93 674 453	70 808 099
Annen driftsinntekt		4 912 012	12 410 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 586 464</b>	<b>83 218 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 538 643	15 178 698
Avskrivning på varige driftsmidler	2	46 195 049	24 759 275
Annen driftskostnad		31 382 193	15 351 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 115 884</b>	<b>55 289 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 470 580</b>	<b>27 928 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	17 178 461	14 080 548
Annen renteinntekt		168 438	427 026
Annen finansinntekt		37 692	30 833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 384 591</b>	<b>14 538 407</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	39 240 614	15 723 956
Annen rentekostnad		35 670	106 935
Annen finanskostnad		16 756	9 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 293 040</b>	<b>15 840 166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 908 449</b>	<b>-1 301 758</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 437 869</b>	<b>26 626 942</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-759 229	6 175 581
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 678 640</b>	<b>20 451 361</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 678 640</b>	<b>20 451 361</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 678 640</b>	<b>20 451 361</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag	5		-35 139 947
Avgitt konsernbidrag	5		26 031 365
Overføringer annen egenkapital	5	-2 678 640	29 559 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 678 640</b>	<b>20 451 361</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 338 910 815	1 273 454 401
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	9 840 195	7 631 262
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 348 751 010</b>	<b>1 281 085 663</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		968 229	1 374 828
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>968 229</b>	<b>1 374 828</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 349 719 239</b>	<b>1 282 460 491</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 485 488	943 510
Andre kortsiktige fordringer		6 941 961	18 164 872
Konsernfordringer	9	3 212 041	47 634 568
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 639 490</b>	<b>66 742 949</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 639 490</b>	<b>66 742 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 365 358 729</b>	<b>1 349 203 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	16 000 000	16 000 000
Overkurs	5	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 083 076	3 083 076



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 183 076</b>	<b>73 183 076</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	87 345 033	90 023 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 345 033</b>	<b>90 023 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>160 528 109</b>	<b>163 206 749</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	9 193 915	9 953 144
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 193 915</b>	<b>9 953 144</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		386 967	509 158
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 386 967</b>	<b>175 509 158</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>184 580 882</b>	<b>185 462 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 662 400	29 160 396
Skyldig offentlige avgifter			85 616
Kortsiktig konserngjeld	9	1 015 415 097	955 819 387
Annen kortsiktig gjeld		172 241	15 468 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 249 738</b>	<b>1 000 534 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 204 830 620</b>	<b>1 185 996 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 365 358 729</b>	<b>1 349 203 441</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skøyen Atrium AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Atrium AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 og kontantstrømmer 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristin Hagland  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skøyen Atrium AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VPK23-XX41K-1C8BF-F2GCN-EP8CJ-NZEB6



# 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."

## Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-12 16:15:03Z



Penneo Dokumentnøkkel: VPK23-XX4TK-1C8BH-F2GCN-EP8CJ-N2EB6

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  
for  
Skøyen Atrium AS**

**Organisasjonsnummer 974476231**

**amesto**  
AccountHouse

**Utarbeidet av:**  
Amesto AccountHouse AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
P.O.Box 6395 Etterstad  
0604 OSLO



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2020

### Virksomhetens art og tilholdssted

Skøyen Atrium AS er et eiendomsselskap med formål å eie, utvikle og drive utleie av Drammensveien 145 og 147, og Askekroken 11 i Oslo kommune. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Eiendommen består nå av ca. 63 000 kvm. kontorer, konferanse og parkering for utleie, etter at eiendommens tredje byggetrinn ble ferdigstilt i 2019. I 2021 vil det ferdigstilles et nytt knutepunkt for å sammenstille de ulike byggetrinnene til en helhetlig eiendom.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et underskudd i 2020 på 2,7 mNOK mot et overskudd på 20,5 mNOK i 2019. Selskapet hadde økte leieinntekter som følger av fullt driftsår av nybygget som ble ferdigstilt i 2019, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes endringen økte vedlikeholdskostnader av eiendommens byggetrinn 1 og 2.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2020 var 40,1 mNOK mot 427,0 mNOK i 2019. Differansen mellom kontantstrømmen fra operasjonell virksomhet og driftsresultat skyldes at driften var preget av byggevirksomhet.

Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2020. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

### Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utøver det som er vanlig for denne type virksomhet.

### Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Covid-19 har i 2020 og 1. kvartal 2021 ført til økonomisk uro både nasjonalt og internasjonalt. Det er vurdert at virusutbruddet og den økonomiske uroen på kort eller mellomlang sikt ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Selskapets drift og byggeprosjekter har vært upåvirket og har hatt tilnærmet normal drift i hele perioden. Virusutbruddet kan for selskapet medføre usikkerhet rundt oppføring og ferdigstilling av pågående og planlagte prosjekter, samt medføre en redusert utleiegrad i en periode under og etter virusutbruddet.



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2020

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

Årsresultat 2020	- 2 678 640 NOK
Overføring fra annen egenkapital	- 2 678 640 NOK
Totalt disponert	- 2 678 640 NOK

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 144,5 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 10. mai 2021

Egil Svoren  
Styrets leder

Gert Tønning  
Styremedlem

Anders Sletten  
Styremedlem

Jeanette Raastad-Andersson  
Styremedlem



Skøyen Atrium AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	93 674 453	70 808 099
Annen driftsinntekt		4 912 012	12 410 166
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>98 586 464</b>	<b>83 218 265</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		2 538 643	15 178 698
Avskrivning på varige driftsmidler	2	46 195 049	24 759 275
Annen driftskostnad		31 382 193	15 351 593
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 115 884</b>	<b>55 289 565</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>18 470 580</b>	<b>27 928 700</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	9	17 178 461	14 080 548
Annen renteinntekt		168 438	427 026
Annen finansinntekt		37 692	30 833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 384 591</b>	<b>14 538 407</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	9	39 240 614	15 723 956
Annen rentekostnad		35 670	106 935
Annen finanskostnad		16 756	9 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 293 040</b>	<b>15 840 166</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(21 908 449)</b>	<b>(1 301 758)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(3 437 869)</b>	<b>26 626 942</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(759 229)	6 175 581
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(2 678 640)</b>	<b>20 451 361</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(2 678 640)</b>	<b>20 451 361</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag	5	0	(35 139 947)
Avgitt konsernbidrag	5	0	26 031 365
Overføringer annen egenkapital	5	(2 678 640)	29 559 943
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(2 678 640)</b>	<b>20 451 361</b>

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



Skøyen Atrium AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 338 910 815	1 273 454 401
Driftsøstø, inventar, verktøy, kontorm.	2	9 840 195	7 631 262
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 348 751 010</b>	<b>1 281 085 663</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		968 229	1 374 828
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>968 229</b>	<b>1 374 828</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 349 719 239</b>	<b>1 282 460 491</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 485 488	943 510
Fordringer på konsernselskap	9	3 212 041	47 634 568
Andre kortsiktige fordringer		6 941 961	18 164 872
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 639 490</b>	<b>66 742 949</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 639 490</b>	<b>66 742 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 365 358 729</b>	<b>1 349 203 441</b>

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



## Skøyen Atrium AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	16 000 000	16 000 000
Overkurs	5	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 083 076	3 083 076
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 183 076</b>	<b>73 183 076</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	87 345 033	90 023 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 345 033</b>	<b>90 023 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>160 528 109</b>	<b>163 206 749</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	9 193 915	9 953 144
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 193 915</b>	<b>9 953 144</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		386 967	509 158
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 386 967</b>	<b>175 509 158</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>184 580 882</b>	<b>185 462 302</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 662 400	29 160 396
Skyldig offentlige avgifter		0	85 616
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	1 015 415 097	955 819 387
Annen kortsiktig gjeld		172 241	15 468 991
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 020 249 738</b>	<b>1 000 534 390</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 204 830 620</b>	<b>1 185 996 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 365 358 729</b>	<b>1 349 203 441</b>

Oslo, 10. mai 2021

Egil Svoren  
Styrets lederGert Tonning  
StyremedlemAnders Sletten  
StyremedlemJeanette Raastad-Andersson  
Styremedlem

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



## Skøyen Atrium AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra/(til) operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-3 437 867	26 626 942
Ordinære avskrivninger		46 195 049	24 759 275
(Gevinst)/Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
Endring i tidsavgrensingsposter mv.		-2 584 126	375 650 287
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) operasj. aktiviteter</b>		<b>40 173 056</b>	<b>427 036 504</b>
<b>Kontantstrøm fra/(til) investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-147 821 414	-386 266 522
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	0
Utbetaling ved utlån		0	0
Innbetalinger ved utlån		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) invest. aktiviteter</b>		<b>-147 821 414</b>	<b>-386 266 522</b>
<b>Kontantstrøm fra/(til) finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av gjeld		95 970 689	0
Innbetaling av konsernbidrag		45 051 213	0
Utbetaling av konsernbidrag		-33 373 544	-40 771 782
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) finans. aktiviteter</b>		<b>107 648 358</b>	<b>-40 771 782</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	-1 800
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		0	1 800
<b>Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2020

## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Alle beløp i NOK,

### Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2020.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

### 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.

### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

### Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2020

## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker tilpasninger	Maskiner og inventar	Tomt og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	57 758 098	833 596 968	499 400 620	125 260 673	16 812 729	17 356 914	1 550 186 002
Tilgang	119 085 678	10 763 949	24 705 421	116 323 209	4 355 983	0	275 234 240
Avgang	-124 078 172	-25 170 059	-11 844 734	-283 890	0	0	-161 376 855
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>52 765 604</b>	<b>819 190 858</b>	<b>512 261 307</b>	<b>241 299 992</b>	<b>21 168 712</b>	<b>17 356 914</b>	<b>1 664 043 387</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	97 695 472	72 974 950	88 880 129	9 549 607	0	269 100 159
Akk avskrivninger 31.12	0	113 124 516	82 194 794	108 276 411	11 696 656	0	315 292 378
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>52 765 604</b>	<b>706 066 342</b>	<b>430 066 513</b>	<b>133 023 581</b>	<b>9 472 056</b>	<b>17 356 914</b>	<b>1 348 751 010</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>15 431 873</b>	<b>9 219 844</b>	<b>19 396 282</b>	<b>2 147 049</b>	<b>0</b>	<b>46 195 049</b>
Økonomisk levetid		50 år	50 år	5-10 år	5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

## Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	74 080	122 449
Annen bistand	32 400	2 700
<b>Sum</b>	<b>106 480</b>	<b>125 149</b>

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 16 000 aksjer á kr 1 000, totalt kr 16 000 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Schage Eiendom AS	16 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>16 000</b>	<b>100 %</b>

## Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	16 000 000	54 100 000	3 083 076	90 023 673	163 206 749
Årets resultat	0	0	0	-2 678 640	-2 678 640
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>16 000 000</b>	<b>54 100 000</b>	<b>3 083 076</b>	<b>87 345 033</b>	<b>160 528 109</b>



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2020

## Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt		2020	2019	
Resultat før skatter		-3 437 869	26 626 942	
Permanente forskjeller		-13 171	1 443 877	
Endring i midlertidige forskjeller		-18 261 455	-39 748 488	
Mottatt konsernbidrag		0	45 051 214	
Avgitt konsernbidrag		0	-33 373 544	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>		<b>-21 712 495</b>	<b>0</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Beregnet skatt av konsernbidrag		0	-2 569 087	
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel		-759 229	8 744 667	
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>		<b>-759 229</b>	<b>6 175 581</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Årets betalbar skatt		0	2 569 087	
Betalbar skatt av konsernbidrag		0	-2 569 087	
<b>Sum betalbar skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	63 503 020	45 241 564	-18 261 455	
Fordringer	0	0	0	
<b>Sum</b>	<b>63 503 020</b>	<b>45 241 564</b>	<b>-18 261 455</b>	
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 712 495	0	21 712 495	
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>41 790 524</b>	<b>45 241 564</b>	<b>-18 261 455</b>	
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>9 193 915</b>	<b>9 953 144</b>	<b>759 229</b>	
<b>Avgitt/Mottatt konsernbidrag</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
		<b>Mottatt/Avgitt</b>	<b>Mottatt</b>	<b>Avgitt</b>
Brutto konsernbidrag	0	45 051 214	33 373 544	
Betalbar skatt	0	-9 911 267	-7 342 180	
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>35 139 947</b>	<b>26 031 364</b>	

## Note 7 Pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	1 348 751 010	1 281 085 663

Morselskapet, Schage Eiendom, har inngått låneavtaler med pant i selskapets eiendom og aksjer.

## Note 8 Konsernforhold

Skøyen Atrium AS er ett heleid datterselskap av Schage Eiendom AS, og inngår i konsernregnskapet til Schage Eiendom AS. Schage Eiendom sin forretningsadresse er Askekroken 11, 0277 Oslo. Fullstendig konsernregnskap for år 2020 kan mottas ved henvendelse til Schage Eiendom AS eller hentes fra selskapets nettside [www.schage.no](http://www.schage.no)

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer		2020	2019
Kortsiktig fordring til konsernselskap		3 212 041	47 634 568
Renteinntekt/garantiprovisjon konsern		17 178 461	14 080 548
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap		175 000 000	175 000 000
Kortsiktig gjeld		1 015 415 097	955 819 387
Rentekostnad konsern		39 240 614	15 723 956

Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet. Mellomværender i konsernet renteberegnes med en sats på 3,52%



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2020

**Note 10 Bank**

Selskapet er solidarisk deltaker i Schage Eiendom AS sin konsernkontoavtale. Det løper ingen avaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakreditt).

**Note 11 Fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Covid-19 har i 2020 og 1. kvartal 2021 ført til økonomisk uro både nasjonalt og internasjonalt. Det er vurdert at virusutbruddet og den økonomiske uroen på kort eller mellomlang sikt ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Selskapets drift og byggeprosjekter har vært upåvirket av covid-19 og har hatt tilnærmet normal drift i hele perioden. Virusutbruddet kan for selskapet medføre usikkerhet rundt oppføring og ferdigstilling av pågående og planlagte prosjekter, samt medføre en redusert utleiegrad i en periode under og etter virusutbruddet.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**Jeanette Andersson**

68c4bbda-7ced-4488-90fd-32aa2bc9088c - 2021-05-10 11:30:53 UTC +03:00  
BankID - 1b14feef-3baf-4b08-ac75-0c15af873fe1 - NO

**Gert Tonning**

084543e3-2fde-4ca1-9f40-d680c8b1e27d - 2021-05-10 11:59:21 UTC +03:00  
BankID - 23ee23ef-8203-4848-94d0-b6254a5db992 - NO

**Egil Svoren**

7241de20-ee94-4907-922b-f189990176dc - 2021-05-10 16:53:26 UTC +03:00  
BankID - cc020806-49ae-4ee3-a60d-075932906b66 - NO

**Anders Sletten**

bcd85f93-d1ac-4060-a74e-82727cabb555 - 2021-05-10 18:05:16 UTC +03:00  
BankID - 2ab9c84e-7e81-4285-802a-8ebdf0f0f29 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/336ab137-1c08-4bd4-8e7b-a2407621db7e>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2020

### Virksomhetens art og tilholdssted

Skøyen Atrium AS er et eiendomsselskap med formål å eie, utvikle og drive utleie av Drammensveien 145 og 147, og Askekroken 11 i Oslo kommune. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Eiendommen består nå av ca. 63 000 kvm. kontorer, konferanse og parkering for utleie, etter at eiendommens tredje byggetrinn ble ferdigstilt i 2019. I 2021 vil det ferdigstilles et nytt knutepunkt for å sammenstille de ulike byggetrinnene til en helhetlig eiendom.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et underskudd i 2020 på 2,7 mNOK mot et overskudd på 20,5 mNOK i 2019. Selskapet hadde økte leieinntekter som følger av fullt driftsår av nybygget som ble ferdigstilt i 2019, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes endringen økte vedlikeholdskostnader av eiendommens byggetrinn 1 og 2.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2020 var 40,1 mNOK mot 427,0 mNOK i 2019. Differansen mellom kontantstrømmen fra operasjonell virksomhet og driftsresultat skyldes at driften var preget av byggevirkosmhet.

Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2020. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

### Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utøver det som er vanlig for denne type virksomhet.

### Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Covid-19 har i 2020 og 1. kvartal 2021 ført til økonomisk uro både nasjonalt og internasjonalt. Det er vurdert at virusutbruddet og den økonomiske uroen på kort eller mellomlang sikt ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Selskapets drift og byggeprosjekter har vært upåvirket og har hatt tilnærmet normal drift i hele perioden. Virusutbruddet kan for selskapet medføre usikkerhet rundt oppføring og ferdigstilling av pågående og planlagte prosjekter, samt medføre en redusert utleiegrad i en periode under og etter virusutbruddet.



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2020

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

Årsresultat 2020	- 2 678 640 NOK
Overføring fra annen egenkapital	- 2 678 640 NOK
Totalt disponert	- 2 678 640 NOK

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 144,5 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 10. mai 2021

Egil Svoren  
Styrets leder

Gert Tønning  
Styremedlem

Anders Sletten  
Styremedlem

Jeanette Raastad-Andersson  
Styremedlem