



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 970 941 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VEST APARTMENT AS  
Forretningsadresse: Hegdehaugsveien 31  
0352 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: Terje Heggedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2021

### 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, 07.12.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			10 350
Annen driftsinntekt	1	5 289 537	221 771
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 289 537</b>	<b>232 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	10	1 282 707	3 248 045
Avskrivning	6	154 437	209 988
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	9	1 381 635	1 199 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 818 779</b>	<b>4 657 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 470 758</b>	<b>-4 425 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 425 780	800 025
Inntekt på andre investeringer		9 999	1 024 400
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	120 913	74 127
Annen renteinntekt	13	402 169	440 848
Annen finansinntekt	13	6 040 294	2 710 904
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			10 698
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 999 155</b>	<b>5 061 002</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3,13	596 396	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	10 287	
Annen rentekostnad	11	369 527	417 215
Annen finanskostnad		104 353	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 563</b>	<b>417 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 918 592</b>	<b>4 643 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 389 350</b>	<b>217 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 058 393	-322 175
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 330 957</b>	<b>540 152</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		9 330 957	540 152
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		-3 300 000	-3 100 000
Konsernbidrag			63 200
Overføring til/fra annen egenkapital		-6 030 957	3 576 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 330 957</b>	<b>540 152</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	604 715	1 663 108
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>604 715</b>	<b>1 663 108</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11		3 285 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6,11	22 498	176 935
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 498</b>	<b>3 462 084</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	1 612 180	1 912 178
Lån til foretak i samme konsern	4,13	4 636 944	5 139 192
Investeringer i tilknyttet selskap	3	7 186 590	7 186 590
Investeringer i aksjer og andeler		5 290	5 290
Andre fordringer	4	6 947 229	5 871 216
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 388 233</b>	<b>20 114 466</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 015 446</b>	<b>25 239 658</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11		1 581 668
<b>Sum varer</b>			<b>1 581 668</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		350 000
Andre fordringer	4,13	2 531 053	2 020 915
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 531 053</b>	<b>2 370 915</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		71 185	171 585
Andre finansielle instrumenter		21 000	21 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>92 185</b>	<b>192 585</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	11 234 495	-1 086 409
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 234 495</b>	<b>-1 086 409</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 857 733</b>	<b>3 058 759</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 873 179</b>	<b>28 298 417</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	151 000	151 000
Overkurs		10 219 625	10 219 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 370 625</b>	<b>10 370 625</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 153 342	6 122 385
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 153 342</b>	<b>6 122 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>22 523 967</b>	<b>16 493 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 600 000	3 404 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 600 000</b>	<b>3 404 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 600 000</b>	<b>3 404 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		39 675	208 396
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		88 632	97 894
Annen kortsiktig gjeld	12,13	10 620 905	8 094 121



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum kortsiktig gjeld		10 749 212	8 400 411
Sum gjeld		12 349 212	11 805 407
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 873 179</b>	<b>28 298 417</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		3 750 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 857400

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 970 941 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VEST APARTMENT AS  
Forretningsadresse: Hegdehaugsveien 31  
0352 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: Terje Heggedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2021

#### 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, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 970 941 711  
OSLO VEST APARTMENT AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			10 350
Annen driftsinntekt	1	5 289 537	221 771
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 289 537</b>	<b>232 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	10	1 282 707	3 248 045
Avskrivning	6	154 437	209 988
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	9	1 381 635	1 199 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 818 779</b>	<b>4 657 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 470 758</b>	<b>-4 425 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 425 780	800 025
Inntekt på andre investeringer		9 999	1 024 400
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13	120 913	74 127
Annen renteinntekt	13	402 169	440 848
Annen finansinntekt	13	6 040 294	2 710 904
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			10 698
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 999 155</b>	<b>5 061 002</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3,13	596 396	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13	10 287	
Annen rentekostnad	11	369 527	417 215
Annen finanskostnad		104 353	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 563</b>	<b>417 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 918 592</b>	<b>4 643 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 389 350</b>	<b>217 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 058 393	-322 175
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 330 957</b>	<b>540 152</b>



<b>Årsresultat</b>	<b>9 330 957</b>	<b>540 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte	-3 300 000	-3 100 000
Konsernbidrag		63 200
Overføring til/fra annen egenkapital	-6 030 957	3 576 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-9 330 957</b>	<b>540 152</b>



Organisasjonsnr: 970 941 711  
OSLO VEST APARTMENT AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	604 715	1 663 108
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>604 715</b>	<b>1 663 108</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11		3 285 149
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6,11	22 498	176 935
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 498</b>	<b>3 462 084</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	1 612 180	1 912 178
Lån til foretak i samme konsern	4,13	4 636 944	5 139 192
Investeringer i tilknyttet selskap	3	7 186 590	7 186 590
Investeringer i aksjer og andeler		5 290	5 290
Andre fordringer	4	6 947 229	5 871 216
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 388 233</b>	<b>20 114 466</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 015 446</b>	<b>25 239 658</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11		1 581 668
<b>Sum varer</b>			<b>1 581 668</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		350 000
Andre fordringer	4,13	2 531 053	2 020 915
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 531 053</b>	<b>2 370 915</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		71 185	171 585
Andre finansielle instrumenter		21 000	21 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>92 185</b>	<b>192 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	11 234 495	-1 086 409
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 234 495</b>	<b>-1 086 409</b>



Sum omløpsmidler		13 857 733	3 058 759
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 873 179</b>	<b>28 298 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	151 000	151 000
Overkurs		10 219 625	10 219 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 370 625</b>	<b>10 370 625</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 153 342	6 122 385
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 153 342</b>	<b>6 122 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>22 523 967</b>	<b>16 493 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 600 000	3 404 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 600 000</b>	<b>3 404 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 600 000</b>	<b>3 404 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		39 675	208 396
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		88 632	97 894
Annen kortsiktig gjeld	12,13	10 620 905	8 094 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 749 212</b>	<b>8 400 411</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 349 212</b>	<b>11 805 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 873 179</b>	<b>28 298 417</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		3 750 000



Organisasjonsnr: 970 941 711  
OSLO VEST APARTMENT AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**  
10

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	918279.00	2555965.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150892.00	431307.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	153.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	213383.00	260773.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1282707.00	3248045.00

**Note**  
10

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
1.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Kalshagen Revisjon AS**  
Statsautorisert revisor

Medlem i  
Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Til Generalforsamlingen i OSLO VEST APARTMENT AS.

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### **Konklusjon**

Vi har revidert OSLO VEST APARTMENT AS' årsregnskap som overskudd på kr 9.330.957,-. 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 resultat 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.

##### **Andre forhold**

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

##### **Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder 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 utarbeidelse av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

##### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Pb. 197, 1620 Gressvik  
Org.nr. 925 884 499 mva

Telefon 69 31 86 10  
Mobil 48 28 72 62

E-post : [post@kalshagen.no](mailto:post@kalshagen.no)  
[www.kalshagen.no](http://www.kalshagen.no)



**Kalhagen Revisjon AS**

Statsautorisert revisor

OSLO VEST APARTMENT AS Side 2 av 2

samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

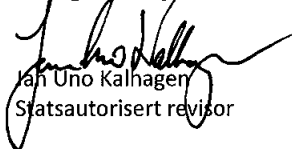
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Fredrikstad, den 8. september 2021  
Kalhagen Revisjon AS

  
Jan Uno Kalhagen  
Statsautorisert revisor



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet til morselskapet omfatter all virksomhet som inngår i den juridiske enheten Oslo Vest Apartment AS. Konsernet består av Fagerborg Utvikling AS, Økotaxi AS, Fagerborgkvartalet AS, Sveto AS, Hegdehaugen Forretningsførsel AS, Hegdehaugen Boligfovaltning AS og Oslo Vest Apartment AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for 2020. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Ensartede prinsipper er benyttet for datter- og tilknyttede selskap. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

##### Garantiansvar

Utgifter knyttet til garantiansvar estimeres og avsettes som en annen kortsiktig gjeld. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantireparasjoner.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjennvinnbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Utviklingseiendommer beregnet for videresalg klassifiseres som varelager.

##### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

##### Forskning og utvikling

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgifter kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid. Utgifter til forskning kostnadsføres løpende.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Dirkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsett i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

#### Salgsinntekter

Selskapets inntekter stammer fra utleie av fast eiendom, og gevinster ved salg av disse. Andre inntekter inkluderer honorarinntekter for arbeid utført av selskapets ansatte.

#### Andre anleggsaksjer

Anleggsaksjer i selskap hvor Oslo Vest Apartment AS ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatter

Skatter kostandsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før 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. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

#### Note 2 - Kapital / aksjonærsammensetning

Selskapets aksjekapital er på kr. 151.000,- fordelt på 8.151 aksjer pålydende kr. 18,52.

Aksjonærsammensetning :

Terje Heggedal

8.151 aksjer



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

#### Note 3 - Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

##### Investeringer i datterselskaper

(alle tall i hele tusen)

Navn	Org.nummer	Antall aksjer	Kostpris	Stemmeandel	EK selskap	Resultat selskap
Økotaxi AS	995 414 945	600	638	100	(1 731)	28
Sveto A/S	934 815 602	50	398	100	964	619
Hegdehaugen Forretningsførsel AS	991 087 184	100	195	100	291	138
Hegdehaugen Boligforvaltning AS	990 912 653	200	395	100	842	255
Fagerborgkvartalet AS	916 601 751	50 000	50	100	(44)	(26)
Avictus AS (Fagerborg utvikling AS)	915 866 751	40000	324	100	1 489	(32)
<b>Sum</b>			<b>2 000</b>			

Aksjene er nedskrevet med kr 661.999,- pr 31.12. 2020.

##### Investeringer i tilknyttede selskaper

(alle tall i hele tusen)

Navn	Org.nummer	Antall aksjer	Kostpris	Stemmeandel	EK selskap	Resultat selskap
Heggedal & Hollie ANS	871 652 562		7 187	50	-5 569	2 163
<b>Sum</b>			<b>7 187</b>			

Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap består av utbetaling fra Heggedal & Hollie ANS og konsernbidrag fra datterselskap.

#### Note 4 - Kundefordringer /andre fordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	350 000	350 000
Opptjente ikke fakturerte driftsinntekter	0	0
- avsetning til mulig tap	-350 000	0
<b>Kundefordringer iflg. balansen</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>

Det er bokført kr 350.000,- i netto tap på kunder i 2020 tilsvarende tall i 2019 var kr 0,-.

Det er bokført kr 48.768,- i netto tap på andre fordringer i 2020 og 0,- i 2019

Totalt nedskrevet beløp på andre fordringer pr 31.12.2020 utgjør kr 2.432.160,-.

Selskapets langsiktige fordringer forfaller i sin helhet mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

#### Note 5 - Bundne betalingsmidler

Av inntående bank utgjør bundne betalingsmidler kr. 62.611,- og

skyldig skattetrekk utgjør kr. 59.319,-.

Tilsvarende tall for 2019 er 66.096 og 62.762,-.



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

#### Note 6 - Varige driftsmidler

	Maskiner, Boliger inventar		Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 204 000	3 285 149	4 489 149
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	3 285 149	3 285 149
Samlede av/nedskrivninger	1 181 502	0	1 181 502
Bokført verdi 31.12	22 498	0	22 498
Årets ordinære avskrivninger	154 437	0	154 437

#### Note 7 - Skattegrunnlag

Positive forskjeller mellom finansregnskapet og skatteregnskapet danner grunnlaget for utsatt skatt  
Tilsvarende må det tas hensyn til negative forskjeller, dvs. poster der den regnskapsmessige verdien er lavere enn den skattemessige verdien.

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
<b>Positive forskjeller :</b>			
Gevinst- og tapskonto	2 059 536	2 590 820	531 284
Varige driftsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Aksjer og andeler	977 902	1 269 168	291 266
<b>Negative forskjeller :</b>			
Kundefordringer	350 000	0	350 000
Varige driftsmidler	276 894	197 305	79 589
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Fremførbart underskudd	5 159 248	11 222 265	-6 063 017
Ikke balanseført skattefordel	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-2 748 704</b>	<b>-7 559 582</b>	<b>-4 810 878</b>
Utsatt skatteforpliktelse	-604 715	-1 663 108	-1 058 393
	22%	22%	
Årets skatter :			
Resultat før skattekostnad		10 389 350	
Årets permanente forskjeller		-6 512 986	
Endring i midlertidige forskjeller		960 873	
Mottatt skattepliktig konsernbidrag		1 225 780	
Avgitt konsernbidrag		0	
Benyttet fremførbart underskudd		0	
Skattepliktig inntekt		<u>6 063 017</u>	



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Betalbar skatt på årets resultat	0
Skatt på avgitt/mottatt konsernbidrag	0
Endring i utsatt skatt	1 058 393
Sum skattekostnad	1 058 393
Betalbar skatt i resultatregnskapet	0
Betalbar skatt i balansen	0

### Note 8 - Egenkapitalbevegelse

		Aksje- kapital	Opptjent egenkap.	Overkurs- fond	Sum egenkap.
EK 31.12.19		151 000	6 122 385	10 219 625	16 493 010
Årets resultat	9 330 957				
Avgitt konsernbidrag	0				
- utbytte	-3 300 000		6 030 957	0	6 030 957
EK 31.12.2020		151 000	12 153 342	10 219 625	22 523 967

### Note 9 - Ansatte/tillitsvalgte og godtgjørelse

Selskapet har for regnskapsåret hatt 2 ansatte.

Selskapets daglige leder har i 2020 mottatt kr 85,323,- i lønn og annen godtgjørelse. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020. Det er utbetalt kr 26.031,- inkl mva i honorar til revisor i 2020.

Selskapet har etablert egen OTP ordning og har kostnadsført kr 110.068,- i 2020.

I tillegg har selskapet kostnadsført kr 60.000,- i bedriftseiet pensjonsforsikring .

### Note 10 - Lønninger

	2020	2019
Lønn/feriepenger	918 279	2 555 965
Arbeidsgiveravgift	150 892	431 307
Øvrig personal	213 536	260 773
Sum Lønnskostnader	1 282 707	3 248 045

### Note 11 - Pantstillelser / garantiansvar

Det er stillet pant i selskapets biler og driftstilbehør på kr 22.000.000, som sikkerhet for kassakreditt på kr 2,5 millioner og lån på kr 1.600.000,-. Kassakreditten er ikke opptrukket pr 31.12.20. Bokført verdi av bilene er på kr 22.498,-.

Det er i tillegg stillet pant i datteselskapet Økotaxi AS sin eiendom på 1,6 mill.

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av dette er gjeld til selskapets aksjonær kr 174.563,-. Lånet er belastet med kr 6993,- i renter.



## Oslo Vest Apartment AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2020

#### Note 13 - Fordringer/gjeld konsernselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Fordring	Gjeld	Renter
Økotaxi AS	4 212 238		54 078
Sveto A/S	2 546 598		63 412
Hegdehaugen Boligforvaltning AS	149 797		3 423
Mari Heggedal AS	264 407		
Avictus AS	332 844	1 546 517	0
<b>Sum</b>	<b>7 505 884</b>	<b>1 546 517</b>	

Fordringene er pr 31.12.19 nedskrevet med kr 1.643.160,-. I tillegg har selskapet en kundefordring på datterselskapet Økotaxi AS på kr 350.000, denne er i sin helhet avsatt til tap.

Av inntekt på investering i datter og TS er kr 1.225.780,- mottatt konsernbidrag i fra datterselskap.

#### Gjeld tilknyttet selskap

	Fordring	Gjeld	Renter
Heggedal & Hollie ANS	0	4 607 771	150 088
	0	4 607 771	150 088