



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 260 724  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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 Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	317 815	316 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>317 815</b>	<b>316 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-317 815</b>	<b>-316 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	11 376 048	10 055 365
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		716 459
Annen renteinntekt		9 494	122 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 385 542</b>	<b>10 893 906</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11		148 146
Annen rentekostnad		4 603 304	5 275 539
Annen finanskostnad		360	15 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 603 664</b>	<b>5 438 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 781 878</b>	<b>5 455 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 464 063</b>	<b>5 139 048</b>
Skattekostnad	1, 9	1 422 094	1 130 590
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	5 038 306	3 990 319
Avsatt til annen egenkapital	8	3 663	18 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	13		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 13	151 823 635	151 812 241
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6		26 150 394
Andre langsiktige fordringer		516 380	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>152 340 015</b>	<b>177 962 635</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 340 015</b>	<b>177 962 635</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			503 187
Andre kortsiktige fordringer	6	32 702 017	11 148 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 702 017</b>	<b>11 652 055</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			690 685
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>690 685</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 702 017</b>	<b>12 342 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	8	3 736 326	3 736 326
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 836 326</b>	<b>3 836 326</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 452 762	4 449 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 452 762</b>	<b>4 449 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 289 088</b>	<b>8 285 425</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1, 9	4 991	7 172
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 991</b>	<b>7 172</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	169 321 500	169 751 250
Gjeld til foretak i samme konsern	11		5 666 798
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 321 500</b>	<b>175 418 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 326 491</b>	<b>175 425 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	3 125
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		570 012	501 707
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	376 216	965 456
Gjeld til foretak i samme konsern	11	6 473 975	5 124 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 426 453</b>	<b>6 594 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 752 944</b>	<b>182 019 950</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 156067

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 260 724  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 22.03.2022



Organisasjonsnr: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	317 815	316 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>317 815</b>	<b>316 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-317 815</b>	<b>-316 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	11 376 048	10 055 365
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		716 459
Annen renteinntekt		9 494	122 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 385 542</b>	<b>10 893 906</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11		148 146
Annen rentekostnad		4 603 304	5 275 539
Annen finanskostnad		360	15 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 603 664</b>	<b>5 438 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 781 878</b>	<b>5 455 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 464 063</b>	<b>5 139 048</b>
Skattekostnad	1, 9	1 422 094	1 130 590
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	5 038 306	3 990 319
Avsatt til annen egenkapital	8	3 663	18 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>



Organisasjonsnr: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler	13		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 13	151 823 635	151 812 241
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6		26 150 394
Andre langsiktige fordringer		516 380	
Sum finansielle anleggsmidler		152 340 015	177 962 635
Sum anleggsmidler		152 340 015	177 962 635
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			503 187
Andre kortsiktige fordringer	6	32 702 017	11 148 868
Sum fordringer		32 702 017	11 652 055
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			690 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			690 685
Sum omløpsmidler		32 702 017	12 342 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	8	3 736 326	3 736 326
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 836 326</b>	<b>3 836 326</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 452 762	4 449 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 452 762</b>	<b>4 449 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 289 088</b>	<b>8 285 425</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1, 9	4 991	7 172
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>4 991</b>	<b>7 172</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	169 321 500	169 751 250
Gjeld til foretak i samme konsern	11		5 666 798
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 321 500</b>	<b>175 418 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 326 491</b>	<b>175 425 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	3 125
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		570 012	501 707
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	376 216	965 456
Gjeld til foretak i samme konsern	11	6 473 975	5 124 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 426 453</b>	<b>6 594 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 752 944</b>	<b>182 019 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



Organisasjonsnr: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Oslo Vest Handelseiendom AS

Resultat  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 997 260 724



## Oslo Vest Handelseiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	3	317 815	316 172
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>317 815</b>	<b>316 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-317 815</b>	<b>-316 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	11 376 048	10 055 365
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	0	716 459
Annen renteinntekt		9 494	122 082
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	0	148 146
Annen rentekostnad		4 603 304	5 275 539
Annen finanskostnad		360	15 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>6 781 878</b>	<b>5 455 220</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 464 063</b>	<b>5 139 048</b>
Skattekostnad	1, 9	1 422 094	1 130 590
<b>Ordinært resultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	8	-5 038 306	-3 990 319
Avsatt til annen egenkapital	8	3 663	18 139
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 041 969</b>	<b>4 008 458</b>



## Oslo Vest Handelseiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 13	151 823 635	151 812 241
Lån til foretak i samme konsern	6	0	26 150 394
Andre langsiktige fordringer		516 380	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>152 340 015</b>	<b>177 962 635</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 340 015</b>	<b>177 962 635</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	503 187
Andre kortsiktige fordringer	6	32 702 017	11 148 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 702 017</b>	<b>11 652 055</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	690 685
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 702 017</b>	<b>12 342 740</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>



## Oslo Vest Handelseiendom AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 736 326	3 736 326
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 836 326</b>	<b>3 836 326</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	4 452 762	4 449 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 452 762</b>	<b>4 449 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 289 088</b>	<b>8 285 425</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	1, 9	4 991	7 172
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 991</b>	<b>7 172</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	169 321 500	169 751 250
Gjeld til foretak i samme konsern	11	0	5 666 798
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 321 500</b>	<b>175 418 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	3 125
Skyldig offentlige avgifter		570 012	501 707
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	376 216	965 456
Gjeld til foretak i samme konsern	11	6 473 975	5 124 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 426 453</b>	<b>6 594 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 752 944</b>	<b>182 019 950</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>185 042 032</b>	<b>190 305 375</b>

Oslo, 04.03.2022

Styret i Oslo Vest Handelseiendom AS

Bjørn Henningsen  
styreleder

Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

Rolf Erik Bugge  
styremedlem

Stig Børger Bratlie  
styremedlem

Oslo Vest Handelseiendom AS

Side 4



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.2021.

### 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 anleggsmidler og langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og 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.

### 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 utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt regnskapsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig av den kan bli nyttiggjort. I den grad konsernbidraget ikke er resultatført, er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

### Renteinntekter

Renteinntekter resultatføres i takt med opptjeningsperiode.

### Renteswapavtaler

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv.

### Investering i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes hendelser som ikke kan antas å være forbigående, og det må ansees nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som de er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende delen tilbakebetaling av tidligere investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi.

### Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning der morselskapet Oslo Vest Holding AS har toppkontoen. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen, er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld.



## Note 2 Virksomhetsområde

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

## Note 3 Ytelser til ansatte, ledende personer og revisor

### Antall ansatte

Oslo Vest Handelseiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

### Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

### Kostnadsført honorar til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon, ekskl. mva.	17 571	17 677
Andre revisjonstjenester, ekskl. mva	12 288	9 209
<b>Sum</b>	<b>29 860</b>	<b>26 887</b>

## Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 5 Investeringer i datterselskaper

	Kontor- kommune	Eier- andel	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>				
Frognerseterveien 27 Eiendom AS	Oslo	100,0%	4 114 040	981 753
Neuberggata 19 AS	Oslo	100,0%	2 692 105	889 516
R40 Næring AS	Oslo	100,0%	1 120 239	-298 890
Slemdal P AS	Oslo	100,0%	274 562	-61 945
Slemdal Senter AS	Oslo	100,0%	7 856 751	4 402 341
Thurmannsgate 12 B AS	Oslo	100,0%	3 532 548	2 354 287
<b>Sum</b>			<b>19 590 245</b>	<b>8 267 062</b>

Aksjene i Neuberggata 19 AS, Thurmannsgate 12 B AS og Slemdal Senter AS ble ervervet som en portefølje 28.12.2007. Datterselskapet Slemdal Senter AS har utfisjonert deler av driften til Slemdal P AS og R40 Næring AS.



## Note 6 Fordringer på foretak i samme konsern

	2021	2020
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Oslo Vest Holding AS	0	26 150 394
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>26 150 394</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Mottatt konsernbidrag	11 376 048	10 055 365
Neuberggata 19 AS - mva T6	71 610	84 757
Slemdal Senter AS - mva T6	213 541	199 968
Thurmannsgate 12 B AS - mva T6	148 622	164 415
Frognerseterveien 27 Eiendom AS - mva T6	17 375	44 385
Oslo Vest Holding AS - mva T6	-8 055	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	20 882 876	0
<b>Sum</b>	<b>32 702 017</b>	<b>10 548 890</b>

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Vest Holding AS	1 000	100,0	100,0

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	3 736 326	4 449 099	8 285 425
Årets resultat			5 041 969	5 041 969
Konsernbidrag avgitt			-5 038 306	-5 038 306
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>3 736 326</b>	<b>4 452 762</b>	<b>8 289 088</b>

Oslo Vest Handelseiendom AS inngår i konsern med UFO Holding AS som utarbeider konsernregnskap.



## Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 424 275	1 125 474
Endring i utsatt skatt	-2 181	5 116
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 422 094</b>	<b>1 130 590</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 464 063	5 139 048
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 912	-23 256
Avgitt konsernbidrag	-6 473 975	-5 115 793
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 078 456	-1 086 706
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 424 275	-1 125 474
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 502 731	2 212 180
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Andre forskjeller	22 687	32 599	9 912
<b>Sum</b>	<b>22 687</b>	<b>32 599</b>	<b>9 912</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>22 687</b>	<b>32 599</b>	<b>9 912</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 991</b>	<b>7 172</b>	<b>2 181</b>

## Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	169 321 500	169 751 250
Påløpte gjeldsrenter	376 216	965 456
<b>Sum</b>	<b>169 697 716</b>	<b>170 716 706</b>

Selskapet har inngått låneavtaler basert på flytende renter, noe om innebærer en risiko i forhold til utviklingen i korte renter knyttet til fremtidige rentekostnader. Dette er sikret ved at det er inngått en rentebytteavtale på kr 72 000 000,- til en fast rente på 1,49%. Årlig nedkvikting er kr 810 000,- og ny avtale løper frem til 10.12.2024.

## Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Aksjer og andeler i datterselskap	151 823 635
-----------------------------------	-------------

## Avdragsprofil

Det skal betales kvartalsvise avdrag som årlig utgjør 1,0% av lånets hovedstol på kr 171 900 000 med kr 1 719 000 per år frem til 10.12.2024 når resterende del av lånet i sin helhet forfaller.



## Note 11 Gjeld til foretak i samme konsern

	2021	2020
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Oslo Vest Holding AS	0	5 666 798
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5 666 798</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Oslo Vest Holding AS - til gode mva T6	0	8 649
Avgitt konsernbidrag - Oslo Vest Holding AS	6 459 367	5 115 793
Avgitt konsernbidrag - datterselskaper	14 608	0
<b>Sum</b>	<b>6 473 975</b>	<b>5 124 442</b>

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpte gjeldsrenter	376 216	965 456
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>376 216</b>	<b>965 456</b>

## Note 13 Pantstillelser og garantier

Som sikkerhet for lån i DNB Bank ASA er det stillet 1. prioritetspant i aksjene og eiendommene i Neuberggaten 19 med gnr. 215, bnr. 251, snr. 68 og 69, Thurmanns gate 12 B med gnr. 221, bnr. 278, snr. 1, Stasjonsveien 2-4 med gnr. 35, bnr. 366 og gnr. 41, bnr. 351 og Frognersterveien 27 med gnr. 35, bnr. 29.

Norgesgruppen ASA har 2. prioritetspant i ovennevnte eiendommer i forbindelse med lån gitt til Oslo Vest Holding AS.

## Note 14 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et resultat på kr 5 041 969 etter skatt mot kr 4 008 458 i 2020.

Det er under avleggelse av årsregnskapet ikke avdekket spesielle forhold. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Oslo Vest Handelseiendom AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert Oslo Vest Handelseiendom AS's årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 041 969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 65EJC-8D8K2-88YFP-NGPH6-PFO1H-BF4Q0



Revisors beretning 2021 for Oslo Vest Handelseiendom AS



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

Oslo, 4. mars 2022  
RSM Norge

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 65E/C-8D8K2-88YFP-NGPH6-PFO1H-BF4Q0



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-04 16:30:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 65E/C-8D8K2-B8YFP-NGPH6-PFO1H-BF4Q0

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>