



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 825 804  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO ATRIUM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anders Christopher G. Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

### 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, 23.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		94 749 423	90 071 003
Annen driftsinntekt			3 543 750
<b>Sum inntekter</b>	8	<b>94 749 423</b>	<b>93 614 753</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 823 263	10 847 767
Annen driftskostnad	9	27 821 618	9 962 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 644 882</b>	<b>20 810 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 104 541</b>	<b>72 804 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 555 395	4 205 218
Annen renteinntekt		14 393	131 996
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 569 788</b>	<b>4 337 284</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		12 593 576	15 528 474
Annen finanskostnad		11 337 875	7 808 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 931 451</b>	<b>23 336 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 361 663</b>	<b>-18 999 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 742 879</b>	<b>53 805 175</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 643 434	11 838 406
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 826 378	38 053 294
Avsatt til annen egenkapital		4 273 067	3 913 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	756 301 058	755 584 837
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 752 803	2 129 345
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>758 053 861</b>	<b>757 714 181</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2	128 458 257	148 689 136
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>128 458 257</b>	<b>148 689 136</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>886 512 119</b>	<b>906 403 318</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 944 961	298 888
Andre kortsiktige fordringer		2 141 922	2 382 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 086 883</b>	<b>2 681 012</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	41 315 538	24 770 620
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 315 538</b>	<b>24 770 620</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 402 421</b>	<b>27 451 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>932 914 540</b>	<b>933 854 949</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		95 000 000	95 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 350 285	19 077 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 350 285</b>	<b>19 077 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>119 350 285</b>	<b>115 077 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	40 885 169	39 679 944
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>40 885 169</b>	<b>39 679 944</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	719 082 105	718 801 660
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>719 082 105</b>	<b>718 801 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>759 967 274</b>	<b>758 481 604</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	3 567 305	5 350 694
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	2	29 264 587	48 786 274
Annen kortsiktig gjeld		20 765 089	6 159 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 596 981</b>	<b>60 296 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>813 564 255</b>	<b>818 777 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 914 540</b>	<b>933 854 949</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 613466

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 825 804  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO ATRIUM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Anders Christopher G. Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 11.07.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 825 804  
OSLO ATRIUM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		94 749 423	90 071 003
Annen driftsinntekt			3 543 750
<b>Sum inntekter</b>	<b>8</b>	<b>94 749 423</b>	<b>93 614 753</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 823 263	10 847 767
Annen driftskostnad	9	27 821 618	9 962 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 644 882</b>	<b>20 810 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 104 541</b>	<b>72 804 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 555 395	4 205 218
Annen renteinntekt		14 393	131 996
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 569 788</b>	<b>4 337 284</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		12 593 576	15 528 474
Annen finanskostnad		11 337 875	7 808 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 931 451</b>	<b>23 336 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 361 663</b>	<b>-18 999 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 742 879</b>	<b>53 805 175</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 643 434	11 838 406
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 826 378	38 053 294



Avsatt til annen egenkapital		4 273 067	3 913 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>



Organisasjonsnr: 992 825 804  
OSLO ATRIUM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 7 756 301 058 755 584 837

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1 752 803 2 129 345

**Sum varige driftsmidler** 1 **758 053 861** **757 714 181**

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 2 128 458 257 148 689 136

**Sum finansielle**

**anleggsmidler** **128 458 257** **148 689 136**

**Sum anleggsmidler** **886 512 119** **906 403 318**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 2 944 961 298 888

Andre kortsiktige

fordringer 2 141 922 2 382 124

**Sum fordringer** **5 086 883** **2 681 012**

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3 41 315 538 24 770 620

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende** **41 315 538** **24 770 620**

**Sum omløpsmidler** **46 402 421** **27 451 631**

**SUM EIENDELER** **932 914 540** **933 854 949**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 1 000 000 1 000 000

Beholdning av egne aksjer 4

Annen innskutt egenkapital 95 000 000 95 000 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 350 285	19 077 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 350 285</b>	<b>19 077 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>119 350 285</b>	<b>115 077 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	40 885 169	39 679 944
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>40 885 169</b>	<b>39 679 944</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	719 082 105	718 801 660
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>719 082 105</b>	<b>718 801 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>759 967 274</b>	<b>758 481 604</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	3 567 305	5 350 694
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	2	29 264 587	48 786 274
Annen kortsiktig gjeld		20 765 089	6 159 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 596 981</b>	<b>60 296 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>813 564 255</b>	<b>818 777 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 914 540</b>	<b>933 854 949</b>



Organisasjonsnr: 992 825 804  
OSLO ATRIUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

9

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 Atrium AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 825 804



### OSLO ATRIUM AS

#### RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekt		94 749 423	90 071 003
Annen driftsinntekt		0	3 543 750
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>8</b>	<b>94 749 423</b>	<b>93 614 753</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 823 263	10 847 767
Annen driftskostnad	9	27 821 618	9 962 523
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 644 882</b>	<b>20 810 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 104 541</b>	<b>72 804 463</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 555 395	4 205 218
Annen renteinntekt		14 393	131 996
Annen finansinntekt		0	70
Annen rentekostnad		12 593 576	15 528 474
Annen finanskostnad		11 337 875	7 808 097
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-20 361 663</b>	<b>-18 999 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 742 879</b>	<b>53 805 175</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 643 434	11 838 406
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		22 826 378	38 053 294
Avsatt til annen egenkapital		4 273 067	3 913 475
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>27 099 445</b>	<b>41 966 769</b>



**OSLO ATRIUM AS**

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	756 301 058	755 584 837
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 752 803	2 129 345
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>758 053 861</b>	<b>757 714 181</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2	128 458 257	148 689 136
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>128 458 257</b>	<b>148 689 136</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>886 512 119</b>	<b>906 403 318</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 944 961	298 888
Andre kortsiktige fordringer		2 141 922	2 382 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 086 883</b>	<b>2 681 012</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	41 315 538	24 770 620
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 402 421</b>	<b>27 451 631</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>932 914 540</b>	<b>933 854 949</b>



## OSLO ATRIUM AS

## BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		95 000 000	95 000 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>96 000 000</strong>	<strong>96 000 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		23 350 285	19 077 218
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>23 350 285</strong>	<strong>19 077 218</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>119 350 285</strong>	<strong>115 077 218</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	6	40 885 169	39 679 944
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	719 082 105	718 801 660
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>719 082 105</strong>	<strong>718 801 660</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	2	3 567 305	5 350 694
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	29 264 587	48 786 274
Annen kortsiktig gjeld		20 765 089	6 159 159
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>53 596 981</strong>	<strong>60 296 127</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>813 564 255</strong>	<strong>818 777 731</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>932 914 540</strong>	<strong>933 854 949</strong>

Oslo, 13. mai 2022  
Styret i Oslo Atrium AS

Anders C. G. Wilhelmsen  
styreleder/daglig leder

Kristin L. A. Wilhelmsen  
styremedlem

Anders Christian G. Wilhelmsen  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### OSLO ATRIUM AS

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		34 742 879	53 805 175
Ordinære avskrivninger		11 823 263	10 847 767
Endring i kundefordringer		-2 646 073	-230 046
Endring i leverandørgjeld		-1 783 389	2 637 462
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-3 274 950	-3 924 773
Endring i andre tidsavgrensingsposter		14 846 130	-947 590
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>53 707 861</b>	<b>62 187 996</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-12 162 943	-24 712 487
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-12 162 943</b>	<b>-24 712 487</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalt konsernintern langsiktig fordring		-25 000 000	-30 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-25 000 000</b>	<b>-30 000 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16 544 918	7 475 509
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		24 770 620	17 295 111
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>41 315 538</b>	<b>24 770 620</b>



OSLO ATRIUM AS

992 825 804

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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 de enkelte fordringene.



OSLO ATRIUM AS 992 825 804

## Note 1 Anleggsmidler

	Bygg/ teknisk installasjon	Tomt	Anlegg under utførelse	Maskiner og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	692 894 114	167 000 000	24 788 322	3 701 559	888 383 994
Tilgang kjøpte driftsmidler *)	32 643 100	0	-20 516 556	36 400	12 162 943
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>725 537 214</b>	<b>167 000 000</b>	<b>4 271 765</b>	<b>3 737 959</b>	<b>900 546 938</b>
Akkumulerte avskrivninger	140 507 921	0	0	1 985 155	142 493 076
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>585 029 293</b>	<b>167 000 000</b>	<b>4 271 765</b>	<b>1 752 803</b>	<b>758 053 861</b>
Årets avskrivninger	11 410 322	0		412 941	11 823 263
Avskrivningssats	2 -10 %	0		20 - 33,3 %	

\*) Netto negativ tilgang anlegg under utførelse skyldes ferdigstilling av leietakertilpasninger/prosjekter påbegynt tidligere år. Sml også tilgang på bygg/tekniske installasjoner.

### Pant i eiendom:

Oslo Atrium AS har stilt eiendommen som sikkerhet i forbindelse med et lån. Pantkravets størrelse er på kr 794 384 000. Dette gjelder Dronning Eufemias gate 6A, gnr. 207. bnr. 475. Eiendommen ligger i Oslo kommune. I tillegg er det tinglyst et pant på kr 500 000 000 knyttet til selskapets renteswap.

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern inkl opptjente renter	128 458 257	148 689 136
<b>Sum</b>	<b>128 458 257</b>	<b>148 689 136</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	10 663	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	29 264 587	48 786 274
<b>Sum</b>	<b>29 275 250</b>	<b>48 786 274</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Oslo Atrium AS inngår i konsern. Konsernspiss er Wally AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til NRP Procurator AS.



OSLO ATRIUM AS

992 825 804

### Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

### Note 4 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I OSLO ATRIUM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Watrium AS	1 000	100,0	100,0

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	95 000 000	19 077 218	115 077 218
Årets resultat			27 099 445	27 099 445
Konsernbidrag avgitt			-22 826 378	-22 826 378
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>95 000 000</b>	<b>23 350 285</b>	<b>119 350 285</b>



OSLO ATRIUM AS

992 825 804

## Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 438 209	10 732 980
Endring i utsatt skatt	1 205 225	1 105 426
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 643 434</b>	<b>11 838 406</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	34 742 879	53 805 175
Permanente forskjeller	0	5 762
Endring i midlertidige forskjeller	-5 478 292	-5 024 663
Avgitt konsernbidrag	-29 264 587	-48 786 274
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 438 209	10 732 980
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 438 209	-10 732 980
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	34 742 879	53 805 175
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 643 433	11 837 139
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	1 268
<b>Sum</b>	<b>7 643 433</b>	<b>11 838 406</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	192 612 839	187 001 425	-5 611 415
Andre forskjeller	1 464 352	1 597 475	133 123
<b>Sum</b>	<b>194 077 192</b>	<b>188 598 900</b>	<b>-5 478 292</b>
Avskåret rentefradrag	-8 235 516	-8 235 516	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>185 841 675</b>	<b>180 363 383</b>	<b>-5 478 292</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>40 885 169</b>	<b>39 679 944</b>	<b>-1 205 224</b>

Side 9



OSLO ATRIUM AS 992 825 804

## Note 7 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	719 082 105	718 801 660
<b>Sum</b>	<b>719 082 105</b>	<b>718 801 660</b>

Selskapets obligasjonslån pålydende kr 722 167 000 forfaller i 2036. Det er avdragsfritt frem til desember 2023. Differansen mellom bokført beløp og pålydende skyldes periodiserte etableringskostnader.

Det henvises til note 1 for opplysning om pant.

Bokført verdi pantsatt bygg inkludert tomt er kr 756 301 058

## Note 8 Leieinntekter

Pr. virksomhetsområde	2021	2020
Utleie av fast eiendom	94 749 423	90 071 003
Annen driftsinntekt	0	3 543 750
<b>Sum</b>	<b>94 749 423</b>	<b>93 614 753</b>

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. All inntekt er opptjent i Oslo.

## Note 9 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret og revisor

### LØNSKOSTNADER

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

### YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Selskapet har ikke betalt ut styrehonorar i 2021.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 42 500 ekskl. mva.

Revisor har ikke levert ytterligere tjenester til selskapet i 2021.



Til generalforsamlingen i Oslo Atrium AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo Atrium AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betryggende 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.

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

Oslo, 13. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Anne Lene Stensholdt**  
Statsautorisert revisor



## Årsberetning 2021 for Oslo Atrium AS

### VIRKSOMHETENS ART

Oslo Atrium AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av kontorlokaler i Dronning Eufemias gate 6A i Oslo. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### FREMTIDIG UTVIKLING

Eiendommen er for praktiske formål fullt utleid og ny kontrakt med fremtidig hovedleietaker foreligger. Bygget vil den kommende tiden gjennomgå en større fasadeombygging som utvider byggets areal noe og også gjøre nødvendige tilpasninger til fremtidige leietakere. Den sentrale plasseringen og leietakersammensetningen gjør at styret har stor tro på den fremtidige utviklingen.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Selskapet har leieinntekter på MNOK 94,7 mot MNOK 90,1 i fjor. Resultat før skatt er MNOK 34,7 mot MNOK 53,8. Reduksjonen skyldes bl.a. vedlikeholdsførte leietakertilpasninger. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 53,7 mot MNOK 62,2 foregående år. Likviditeten er også god, netto bankbeholdning pr 31.12. var MNOK 41,3, en økning fra MNOK 24,8 i fjor. Som følge av planlagt ombygging mv, holdes likviditet nå i større grad tilbake i selskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet har langsiktig lånefinansiering i form av et obligasjonslån med gode vilkår, og tilgang til ytterligere finansiering via finansmarkedene anses sikret. Ordinær drift genererer en god kontantstrøm og selskapet vil også ha tilgang på noe finansiering via konsernet hvis behov. Den finansielle risikoen anses derfor lav.

### MARKEDSRISIKO

Eiendommen anses lite eksponert for for markedsrisiko gitt leietakersammensetning og nåværende kontraktsmasse for utleie fremover.

### KREDITTRISIKO

Risiko for at leietakere ikke kan oppfylle sine forpliktelser anses pr i dag som lav og selskapets egen risiko for sine låneforpliktelser er også ansett som lav.

### LIKVIDITETSRISIKO

Selskapets likviditet er god. Normalt overføres overskuddslikviditet til morselskapet, men gitt ombygginger mv på eiendommen, vil overskuddslikviditet fra drift i sin vesentlighet holdes igjen i selskapet i denne fasen.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Det er ingen ansatte i selskapet.

Oslo Atrium AS har som mål å være et selskap der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 0 ansatte. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 1 er kvinne.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet utover det som er vanlig for bransjen.



## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer i selskapet.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Oslo Atrium AS har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 27 099 445 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	22 826 378
Til annen egenkapital	4 273 067

Oslo, 13. mai 2022  
Styret i Oslo Atrium AS

Anders C. G. Wilhelmsen  
styreleder/daglig leder

Kristin L. A. Wilhelmsen  
styremedlem

Anders Christian G. Wilhelmsen  
styremedlem