



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 03.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	93 404	317 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>93 404</b>	<b>317 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 404</b>	<b>-317 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	11 400 789	11 376 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		876 377	9 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 277 166</b>	<b>11 385 542</b>
Annen rentekostnad		8 092 354	4 603 304
Annen finanskostnad		600 000	360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 692 354</b>	<b>4 603 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 584 812</b>	<b>6 781 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 491 409</b>	<b>6 464 063</b>
Skattekostnad	6	768 110	1 422 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	7	1 883 356	5 038 306
Avsatt til annen egenkapital	7	839 943	3 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8, 9	152 483 972	151 823 635
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer		516 380	516 380
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>153 000 352</b>	<b>152 340 015</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>153 000 352</b>	<b>152 340 015</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	60 566 938	32 702 017
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 566 938</b>	<b>32 702 017</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 566 938</b>	<b>32 702 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>213 567 290</b>	<b>185 042 032</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital	7	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	11	5 292 704	4 452 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 292 704</b>	<b>4 452 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 129 030</b>	<b>8 289 088</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			4 991
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	200 000 000	169 321 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>169 321 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>169 326 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 375	6 250
Betalbar skatt	6	55 649	
Skyldig offentlige avgifter		511 337	570 012
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	600 753	376 216
Gjeld til foretak i samme konsern	14	3 261 145	6 473 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 438 259</b>	<b>7 426 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 438 259</b>	<b>176 752 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>213 567 290</b>	<b>185 042 032</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 340807

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 03.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 30.03.2023

---

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: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	93 404	317 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>93 404</b>	<b>317 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 404</b>	<b>-317 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	11 400 789	11 376 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		876 377	9 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 277 166</b>	<b>11 385 542</b>
Annen rentekostnad		8 092 354	4 603 304
Annen finanskostnad		600 000	360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 692 354</b>	<b>4 603 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 584 812</b>	<b>6 781 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 491 409</b>	<b>6 464 063</b>
Skattekostnad	6	768 110	1 422 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	7	1 883 356	5 038 306
Avsatt til annen egenkapital	7	839 943	3 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>



Organisasjonsnr: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler 8

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8, 9 152 483 972 151 823 635

Investering i annet

foretak i samme konsern 9

Lån til foretak i samme

konsern 5

Andre langsiktige

fordringer 516 380 516 380

Sum finansielle

anleggsmidler 153 000 352 152 340 015

Sum anleggsmidler 153 000 352 152 340 015

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 5 60 566 938 32 702 017

Sum fordringer 60 566 938 32 702 017

##### Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 9

Sum omløpsmidler 60 566 938 32 702 017

**SUM EIENDELER 213 567 290 185 042 032**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 10 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer 10

Annen innskutt egenkapital 7 3 736 326 3 736 326

Sum innskutt egenkapital 3 836 326 3 836 326

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11	5 292 704	4 452 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 292 704</b>	<b>4 452 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 129 030</b>	<b>8 289 088</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			4 991
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>4 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	200 000 000	169 321 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>169 321 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>169 326 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 375	6 250
Betalbar skatt	6	55 649	
Skyldig offentlige avgifter		511 337	570 012
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	600 753	376 216
Gjeld til foretak i samme konsern	14	3 261 145	6 473 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 438 259</b>	<b>7 426 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 438 259</b>	<b>176 752 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>213 567 290</b>	<b>185 042 032</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 997 260 724  
OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Oslo Vest Handelseiendom AS

RSM Norge 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 årsregnskapet for Oslo Vest Handelseiendom AS som viser et overskudd på NOK 2 723 299. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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.

Pemneo Dokumentnøkkel: 40038-2080G-K01T6-5V6M6-VOPEJ-EUFAH



Revisors beretning 2022 for Oslo Vest Handelseiendom AS

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

Oslo, 3. mars 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 40038-2080G-K01T6-5V6M6-VOPEJ-EUFAH



## 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

2023-03-03 13:48:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 40038-2080G-K01T6-5V6M6-VOPEJ-EUFAH

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/validator>



# Årsregnskap 2022

## Oslo Vest Handelseiendom AS

Resultat  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 997 260 724



**OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS**

**RESULTATREGNSKAP**

<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt		0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	4	93 404	317 815
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>93 404</b>	<b>317 815</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 404</b>	<b>-317 815</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	11 400 789	11 376 048
Annen renteinntekt		876 377	9 494
Annen rentekostnad		8 092 354	4 603 304
Annen finanskostnad		600 000	360
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 584 812</b>	<b>6 781 878</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 491 409</b>	<b>6 464 063</b>
Skattekostnad	6	768 110	1 422 094
<b>Resultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	7	-1 883 356	-5 038 306
Avsatt til annen egenkapital	7	839 943	3 663
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 723 299</b>	<b>5 041 969</b>



**OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS**

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	8, 9	152 483 972	151 823 635
Andre langsiktige fordringer		516 380	516 380
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>153 000 352</b>	<b>152 340 015</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>153 000 352</b>	<b>152 340 015</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	60 566 938	32 702 017
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 566 938</b>	<b>32 702 017</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 566 938</b>	<b>32 702 017</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>213 567 290</b>	<b>185 042 032</b>



### OSLO VEST HANDELSEIENDOM AS

#### BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	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	11	5 292 704	4 452 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 292 704</b>	<b>4 452 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 129 030</b>	<b>8 289 088</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt		0	4 991
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>4 991</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	200 000 000	169 321 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>169 321 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 375	6 250
Betalbar skatt	6	55 649	0
Skyldig offentlige avgifter		511 337	570 012
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	600 753	376 216
Gjeld til foretak i samme konsern	14	3 261 145	6 473 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 438 259</b>	<b>7 426 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 438 259</b>	<b>176 752 944</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>213 567 290</b>	<b>185 042 032</b>

Oslo, 03.03.2023

Styret i Oslo Vest Handelseiendom AS

Bjørn Henningsen  
styreleder

Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

Rolf Erik Bugge  
styremedlem

Stig Børger Bratlie  
styremedlem



## 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. - 31.12.2022.

### 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 Finansiell markedsrisiko

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

## Note 4 Ytelser til ansatte, ledende personer og revisor

### Antall ansatte

Oslo Vest Handelseiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

### Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

### Kostnadsført honorar til revisor

	2022	2021
Lovpålagt revisjon, ekskl. mva.	21 964	17 571
Andre revisjonstjenester, ekskl. mva	3 238	12 288
<b>Sum</b>	<b>25 202</b>	<b>29 860</b>

## Note 5 Fordringer på foretak i samme konsern

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Mottatt konsernbidrag	11 400 789	11 376 048
Neuberggata 19 AS - mva T6 - 2022	85 842	71 610
Slemdal Senter AS - mva T6 - 2022	238 160	213 541
Thurmannsgate 12 B AS - mva T6 - 2022	182 287	148 622
Frognersesterveien 27 Eiendom AS - mva T6-2022	15 941	17 375
Oslo Vest Holding AS - mva T6 - 2022	-7 900	-8 055
Andre kortsiktige fordringer konsern	48 425 360	20 882 876
<b>Sum</b>	<b>60 340 479</b>	<b>32 702 017</b>



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	773 101	1 424 275
Endring i utsatt skatt	-4 991	-2 181
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>768 110</b>	<b>1 422 094</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 491 409	6 464 063
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	22 687	9 912
Avgitt konsernbidrag	-3 261 145	-6 473 975
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>252 951</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 735 073	-1 081 670
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-717 452	-1 421 061
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 508 174	2 502 731
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>55 649</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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Andre forskjeller	0	22 687	22 687
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>22 687</b>	<b>22 687</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>22 687</b>	<b>22 687</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>4 991</b>	<b>4 991</b>

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	100 000	3 736 326	4 452 762	8 289 088
Årets resultat			2 723 299	2 723 299
Konsernbidrag avgitt			-1 883 356	-1 883 356
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>3 736 326</b>	<b>5 292 704</b>	<b>9 129 030</b>

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



## Note 8 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 Frøgnerseterveien 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 9 Investeringer i datterselskaper

	Kontor- kommune	Eier- andel	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>				
Frognerseterveien 27 Eiendom AS	Oslo	100,0%	4 072 534	927 858
Neuberggata 19 AS	Oslo	100,0%	2 672 303	352 578
R40 Næring AS	Oslo	100,0%	1 340 270	-238 022
Slemdal P AS	Oslo	100,0%	421 714	-55 132
Slemdal Senter AS	Oslo	100,0%	7 664 506	4 841 866
Thurmannsgate 12 B AS	Oslo	100,0%	3 482 548	2 466 761
<b>Sum</b>			<b>19 653 876</b>	<b>8 295 908</b>

Aksjene i Neuberggata 19 AS, Thurmannsgate 12 B AS og Slemdal Senter AS ble ervervet som én portefølje 28.12.2007.

Datterselskapet Slemdal Senter AS har utfisjonert deler av driften til Slemdal P AS og R40 Næring AS.

## Note 10 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 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et resultat på kr 2 723 299 etter skatt mot kr 5 041 969 i 2021.

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.

## Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	200 000 000	169 321 500
Påløpte gjeldsrenter	595 580	376 216
<b>Sum</b>	<b>200 595 580</b>	<b>169 697 716</b>

Selskapet har inngått låneavtaler basert på flytende renter, noe som 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 100 000 000,- til en fast rente på 2,163%. Avtalen løper frem til 10.12.2024.

## Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Aksjer og andeler i datterselskap	152 483 972
-----------------------------------	-------------

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpte gjeldsrenter	595 580	376 216
Annen kortsiktig gjeld	5 173	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>600 753</b>	<b>376 216</b>

## Note 14 Gjeld til foretak i samme konsern

	2022	2021
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Oslo Vest Holding AS	0	570 012
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>570 012</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Oslo Vest Holding - avgitt konsernbidrag	0	6 459 367
Avgitt konsernbidrag - datterselskaper	3 261 145	14 608
<b>Sum</b>	<b>3 261 145</b>	<b>6 473 975</b>