



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 378 011
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVEN OFTEDALS VEI 10 AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Gunnar G Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		677 000	1 017 000
Leieinntekter fast eiendom		45 956 000	44 577 000
Sum inntekter		46 633 000	45 594 000
Kostnader			
Avskrivning	2	15 719 000	15 581 000
Annen driftskostnad	3	6 298 000	5 796 000
Sum kostnader		22 018 000	21 377 000
Driftsresultat		24 615 000	24 217 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		89 000	1 000
Annen finansinntekt			4 000
Sum finansinntekter		89 000	5 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-53 000
Annen finanskostnad	4	-13 923 000	-13 023 000
Sum finanskostnader		-13 923 000	-13 076 000
Netto finans		-13 834 000	-13 070 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 781 000	11 147 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 372 000	-2 452 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 410 000	8 695 000
Årsresultat		8 410 000	8 695 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	20 972 000	
Overføringer annen egenkapital	7	-12 563 000	8 695 000
Sum overføringer og disponeringer		8 410 000	8 695 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	421 534 000	437 026 000
Sum varige driftsmidler		421 534 000	437 026 000
Sum anleggsmidler		421 534 000	437 026 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	787 000	0
Andre fordringer		35 000	412 000
Sum fordringer	6	116 618 000	26 096 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 000	79 413 000
Sum omløpsmidler		116 773 000	105 509 000
SUM EIENDELER		538 307 000	542 535 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	453 000	453 000
Overkurs	7	12 086 000	12 086 000
Sum innskutt egenkapital		12 539 000	12 539 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	30 886 000	43 449 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		30 886 000	43 449 000
Sum egenkapital		43 425 000	55 987 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	24 771 000	24 930 000
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 335 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		27 106 000	24 930 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		450 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			450 000 000
Sum langsiktig gjeld		27 106 000	474 930 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 186 000	2 331 000
Betalbar skatt	5		5 899 000
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		2 407 000	3 387 000
Sum kortsiktig gjeld	6	467 777 000	11 617 000
Sum gjeld		494 883 000	486 547 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 307 000	542 535 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 310587

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 378 011
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVEN OFTEDALS VEI 10 AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Gunnar G Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 993 378 011
SVEN OFTEDALS VEI 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		677 000	1 017 000
Leieinntekter fast eiendom		45 956 000	44 577 000
Sum inntekter		46 633 000	45 594 000
Kostnader			
Avskrivning	2	15 719 000	15 581 000
Annen driftskostnad	3	6 298 000	5 796 000
Sum kostnader		22 018 000	21 377 000
Driftsresultat		24 615 000	24 217 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		89 000	1 000
Annen finansinntekt			4 000
Sum finansinntekter		89 000	5 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-53 000
Annen finanskostnad	4	-13 923 000	-13 023 000
Sum finanskostnader		-13 923 000	-13 076 000
Netto finans		-13 834 000	-13 070 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 372 000	-2 452 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 410 000	8 695 000
Årsresultat		8 410 000	8 695 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	20 972 000	
Overføringer annen egenkapital	7	-12 563 000	8 695 000
Sum overføringer og disponeringer		8 410 000	8 695 000



Organisasjonsnr: 993 378 011
SVEN OFTEDALS VEI 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	421 534 000	437 026 000
Sum varige driftsmidler		421 534 000	437 026 000

Sum anleggsmidler		421 534 000	437 026 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	787 000	0
Andre fordringer		35 000	412 000
Sum fordringer	6	116 618 000	26 096 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 000	79 413 000
--	--	----------------	-------------------

Sum omløpsmidler		116 773 000	105 509 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		538 307 000	542 535 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	453 000	453 000
Overkurs	7	12 086 000	12 086 000
Sum innskutt egenkapital		12 539 000	12 539 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	30 886 000	43 449 000
Sum opptjent egenkapital		30 886 000	43 449 000

Sum egenkapital		43 425 000	55 987 000
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	24 771 000	24 930 000
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 335 000	



Sum avsetninger for forpliktelser		27 106 000	24 930 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		450 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			450 000 000
Sum langsiktig gjeld		27 106 000	474 930 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 186 000	2 331 000
Betalbar skatt	5		5 899 000
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		2 407 000	3 387 000
Sum kortsiktig gjeld	6	467 777 000	11 617 000
Sum gjeld		494 883 000	486 547 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 307 000	542 535 000



Organisasjonsnr: 993 378 011
SVEN OFTEDALS VEI 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	151000.00	3.00	453000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelin Ramm Eiendom AS	151000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	151000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000000.00	22000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000000.00	22000000.00

Honorar til styret Selskapet har ikke betalt godtgjørelse til styret i 2021. Ansatte Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om



obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonskostnader Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Finansielle instrumenter

For å sikre en forutsigbar rente har selskapet inngått renteswapavtaler der man bytter flytende mot fast rente. Renteswapavtaler som tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.

Bruk av estimater



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	541 595	541 595
Tilgang kjøpte driftsmidler	228	228
Anskaffelseskost 31.12.2021	541 823	541 823
Akk.avskrivning 31.12.2021	-120 289	-120 289
Balanseført pr. 31.12.2021	421 534	421 534
Årets avskrivninger	15 719	15 719
Økonomisk levetid	33-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor: **2021**

Revisjon 35

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Honorar til styret

Selskapet har ikke betalt godtgjørelse til styret i 2021.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

Note 4 - Rentesikring



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Selskapet har følgende inngåtte derivater.

Startdato: 07.02.2018

Utløpsdato: 07.02.2028

Hovedstol: 100 000

Urealisert mindreverdi var per 31.12: 2 335 som er klassifisert som annen finanskostnad.

Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:

2021

Betalbar skatt	2 531
Endring utsatt skatt	-159
Årets totale skattekostnad	<u>2 372</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

2021

Ordinært resultat før skattekostnad	10 781
Endring i midlertidige forskjeller	722
Alminnelig inntekt	11 503
Ytet konsernbidrag	-11 503
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

2021

Driftsmidler inkl goodwill	114 932
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-2 335
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>112 597</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 24 771

Note 6 - Fordringer og gjeld

Gjeld sikret med pant	2021	2020
Gjeld sikret med pant	0	450 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	421 534	437 026

Kundefordring selsskap samme konsern	2021	2020
Kundefordring selsskap samme konsern	613	0



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Garantiansvar

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innestående henholdsvis MNOK 40,2 og MNOK 25,4 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 115,7 og MNOK 0,1.

Note 7 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	453	12 086	43 449	55 987
Årsresultat	0	0	8 410	8 410
Avgitt konsernbidrag	0	0	-20 972	-20 972
Egenkapital 31.12.2021	453	12 086	30 886	43 425

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	151 000	3	453

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	151 000	100 %	100 %



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sven Oftedals vei 10 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sven Oftedals vei 10 AS' årsregnskap som 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 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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: HB38J-MUJ7-KTSWY-PZ118-FPGYY-SF1QW



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sven Oftedals vei 10 AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 5. mai 2022
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: HB38J-MUJ7-KTSWY-PZ118-FPGYY-SFIQW



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-05-06 13:23:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HB38J-MU1J7-KTSWY-PZ118-FPGYY-SF1QW

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>



Sven Oftedals vei 10 AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pennneo Dokumentnøkkel: BOVES-GIGOA-NAWZB-PT4M7-ULLSP-YHJAD



Sven Oftedals vei 10 AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		45 956	44 577
Andre driftsinntekter		677	1 017
Sum driftsinntekter		46 633	45 594
Driftskostnader			
Avskrivning	2	15 719	15 581
Annen driftskostnad	3	6 298	5 796
Sum driftskostnader		22 018	21 377
Driftsresultat		24 615	24 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		89	1
Annen finansinntekt		0	4
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-53
Annen finanskostnad	4	-13 923	-13 023
Netto finansposter		-13 834	-13 070
Ordinært resultat før skattekostnad		10 781	11 147
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 372	-2 452
ÅRSRESULTAT		8 410	8 695

Pennco Dokumentnøkkel: BOVES-GIGOA-NAWZB-P1-4M7-UULLSP-YHJAD



Sven Oftedals vei 10 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>421 534</u>	<u>437 026</u>
Sum varige driftsmidler		<u>421 534</u>	<u>437 026</u>
Sum anleggsmidler		421 534	437 026
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	787	0
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	115 796	25 683
Andre fordringer		<u>35</u>	<u>412</u>
Sum fordringer		<u>116 618</u>	<u>26 096</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		156	79 413
Sum omløpsmidler		<u>116 773</u>	<u>105 509</u>
SUM EIENDELER		538 307	542 535



Sven Oftedals vei 10 AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	453	453
Overkurs	7	12 086	12 086
Sum innskutt egenkapital		<u>12 539</u>	<u>12 539</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	30 886	43 449
Sum opptjent egenkapital		<u>30 886</u>	<u>43 449</u>
Sum egenkapital		43 425	55 987
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	24 771	24 930
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 335	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>27 106</u>	<u>24 930</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	450 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>450 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	6	464 184	0
Leverandørgjeld		1 186	2 331
Betalbar skatt, ikke utlignet		0	5 899
Annen kortsiktig gjeld		2 407	3 387
Sum kortsiktig gjeld		<u>467 777</u>	<u>11 617</u>
Sum gjeld		494 883	486 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 307	542 535

Oslo, 2. mai 2022

Gunnar Gehrken Bøyum
styremedlem

Jahn Christopher Utne
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
styreleder

Pennneo Dokumentnøkkel: BOVES-GIGOA-NAWZB-PT-4M7-UULLSP-YHJAD



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Finansielle instrumenter

For å sikre en forutsigbar rente har selskapet inngått renteswapavtaler der man bytter flytende mot fast rente. Renteswapavtaler som tilfredsstiller kravene til sikringsbøkføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstiller kravene til sikringsbøkføring, kostnadsføres urealiserte tap.



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningen er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	541 595	541 595
Tilgang kjøpte driftsmidler	228	228
Anskaffelseskost 31.12.2021	541 823	541 823
Akk. avskrivning 31.12.2021	-120 289	-120 289
Balanseført pr. 31.12.2021	421 534	421 534
Årets avskrivninger	15 719	15 719
Økonomisk levetid	33-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor er:	2021
Revisjon	35

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Honorar til styret

Selskapet har ikke betalt godtgjørelse til styret i 2021.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Rentesikring

Selskapet har følgende inngåtte derivater.

Startdato: 07.02.2018

Utløpsdato: 07.02.2028

Hovedstol: 100 000

Urealisert mindreverdi var per 31.12: 2 335 som er klassifisert som annen finanskostnad.

Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021
Betalbar skatt	2 531
Endring utsatt skatt	-159
Årets totale skattekostnad	<u>2 372</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	10 781
Endring i midlertidige forskjeller	<u>722</u>
Alminnelig inntekt	11 503
Ytet konsernbidrag	<u>-11 503</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021
Driftsmidler inkl goodwill	114 932
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-2 335</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>112 597</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	24 771

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant</i>	2021	2020
Gjeld sikret med pant	0	450 000
<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	421 534	437 026
<i>Kundefordring selskap samme konsern</i>	2021	2020
	613	0

Garantiansvar

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sine konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innestående henholdsvis MNOK 40,2 og MNOK 25,4 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 115,7 og MNOK 0,1.



Sven Oftedals vei 10 AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	453	12 086	43 449	55 987
Årsresultat	0	0	8 410	8 410
Avgitt konsernbidrag	0	0	-20 972	-20 972
Egenkapital 31.12.2021	453	12 086	30 886	43 425

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	151 000	3	453

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	151 000	100 %	100 %



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."

Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 10:00:13 UTC



Mona Aarebrot Tangen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 10:17:19 UTC



Gunnar Gehrken Bøyum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:08:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BOVE5-GIGOA-NAWZB-P14M7-ULL5P-YHJAD

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>