



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 285 287
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO VEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Helsethellinga 29
1353 BÆRUMS VERK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Christer Andresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 22.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	19 069 514	40 000
Sum inntekter		19 069 514	40 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	18 288 264	
Annen driftskostnad	7	131 887	86 829
Sum kostnader		18 420 151	86 829
Driftsresultat		649 363	-46 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Annen rentekostnad		319	
Sum finanskostnader		319	
Netto finans		-295	
Ordinært resultat før skattekostnad		649 069	-46 829
Skattekostnad på ordinært resultat	8	142 794	-11 527
Ordinært resultat etter skattekostnad		506 275	-35 302
Årsresultat		506 275	-35 302
Årsresultat etter minoritetsinteresser		506 275	-35 302
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	35 302	-35 302
Overføringer annen egenkapital	4	470 972	
Sum overføringer og disponeringer		506 275	-35 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		11 527
Sum immaterielle eiendeler			11 527
Sum anleggsmidler		0	11 527
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1,11	7 582 284	15 932 797
Sum varer		7 582 284	15 932 797
Fordringer			
Kundefordringer	2,11	19 069 514	
Andre kortsiktige fordringer		1 048 927	11 248
Sum fordringer		20 118 441	11 248
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	40 796	94 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 796	94 404
Sum omløpsmidler		27 741 521	16 038 449
SUM EIENDELER		27 741 521	16 049 976
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	4	470 972	
Udekket tap	4		35 302
Sum opptjent egenkapital		470 972	-35 302
Sum egenkapital		495 402	-10 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	131 267	
Sum avsetninger for forpliktelser		131 267	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 381 057	976 702
Sum annen langsiktig gjeld		9 381 057	976 702
Sum langsiktig gjeld		9 512 324	976 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			306 048
Kortsiktig konserngjeld	9,11	14 678 453	13 754 632
Annen kortsiktig gjeld		3 055 342	1 023 467
Sum kortsiktig gjeld		17 733 795	15 084 146
Sum gjeld		27 246 119	16 060 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 741 521	16 049 976



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Oslo Vest Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Vest Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 506 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller 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>

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.



Revisors beretning 2019 for Oslo Vest Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2020
RSM Norge AS


Anders Magnus Løvås
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2019
for
Oslo Vest Eiendom AS**

Foretaksnr. 920285287



Oslo Vest Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	19 069 514	40 000
Sum driftsinntekter		19 069 514	40 000
Driftskostnader			
Endring i beh. av varer under tilvirkning	2	18 288 264	0
Annen driftskostnad	7	131 887	86 829
Sum driftskostnader		18 420 151	86 829
DRIFTSRESULTAT		649 363	(46 829)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		24	0
Sum finansinntekter		24	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		319	0
Sum finanskostnader		319	0
NETTO FINANSPOSTER		(295)	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		649 069	(46 829)
Skattekostnad på ordinært resultat	8	142 794	(11 527)
ORDINÆRT RESULTAT		506 275	(35 302)
ARSRESULTAT		506 275	(35 302)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	470 972	0
Fremføring av udekket tap	4	35 302	(35 302)
SUM OVERF. OG DISP.		506 275	(35 302)



Oslo Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019



	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	11 527
Sum immaterielle eiendeler		0	11 527
SUM ANLEGGSMIDLER		0	11 527
OMLØPSMIDLER			
Varer	1,11	7 582 284	15 932 797
Fordringer			
Kundefordringer	2,11	19 069 514	0
Andre kortsiktige fordringer		1 048 927	11 248
Sum fordringer		20 118 441	11 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	40 796	94 404
SUM OMLØPSMIDLER		27 741 521	16 038 449
SUM EIENDELER		27 741 521	16 049 976



Oslo Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital		470 972	(35 302)
SUM EGENKAPITAL		495 402	(10 872)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	131 267	0
Sum avsetning for forpliktelser		131 267	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 381 057	976 702
Sum annen langsiktig gjeld		9 381 057	976 702
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 512 324	976 702
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	306 048
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9,11	14 678 453	13 754 632
Annen kortsiktig gjeld		3 055 342	1 023 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 733 795	15 084 147
SUM GJELD		27 246 119	16 060 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 741 521	16 049 976

Bærum, 21. april 2020
I styret for Oslo Vest Eiendom AS
Fredrik Andresen
Styrets leder
Christer Andresen
Daglig leder/styremedlem



Oslo Vest Eiendom AS Noter til årsregnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har valgt ikke å utarbeide årsberetning ihht. endring i regnskapslovens bestemmelser for små selskap.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter under utførelse er vurdert etter løpende avregning med fortjeneste. Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader er renter på byggelån medtatt i varelagerverdien.

Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereducerende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.



Oslo Vest Eiendom AS Noter til årsregnskapet 2019

Note 1 Varebeholdning/anlegg under utførelse

	2019	2018
Selskapets varebeholdning består av:		
Eiendommer under utvikling	7 582 284	15 932 797
	7 582 284	15 932 797

Varebeholdning er vurdert til laveste av kostpris og virkelig verdi.

Note 2 Anleggskontrakter under utførelse

	2019	2018
Inntekt på anleggskontrakt under utførelse	19 069 514	0
Kostnad på anleggskontrakt under utførelse	-18 288 264	0
Resultat på anleggskontrakt under utførelse	781 250	0

Anleggskontrakten ble beregnet til 49 % fullført pr 31-12-19. Anlegget er planlagt fullført i 2020
Selskapet endret prinsipp fra fullført kontrakts metode til løpende avregning i 2019. Beregnet resultat for 2018 var kr. 158.257 tilsvarende 10 % fullført.

Note 3 Bundne bankinnskudd

Bundne bankinnskudd utgjør pr. 31.12 kr. 0,-. Skyldig skattetrekk utgjør pr. 31.12 kr. 0,-

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2018	30 000	-5 570	-35 302	-10 872
Årets resultat	0	0	506 275	506 275
Egenkapital pr 31.12 2019	30 000	-5 570	470 972	495 402

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	0,30	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr. 31.12.19	Aksjer	Eierandel
Sector Properties AS	100 000	100,0 %
Totalt antall aksjer	100 000	100,0 %

Note 6 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og selskapet er ikke pliktig til å tegne avtale om tjenestepensjon ihht. Lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Oslo Vest Eiendom AS Noter til årsregnskapet 2019

Note 7 Ytelser/godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er kostnadsført kr. 28.500,- i revisjonshonorar. Beløpet er inkl. mva. Av beløpet utgjør kr. 23.750 honorar for revisjon og kr. 4.750 honorar for annen bistand.

Note 8 Skatt

Midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	781 250	-781 250
Varebeholdning	838 268	2 199 549	-1 361 281
Skattemessig fremførbart underskudd	-890 668	-2 384 130	1 493 462
Netto midlertidig forskjeller	-52 400	596 669	-649 069
Utsatt skattefordel beregnes ikke	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-52 400	596 669	-649 069
Utsatt skatt/skattefordel	-11 527	131 267	-142 794

Årets skattepliktige resultat fremkommer som følger:

	2019	2018
Regnskapsmessig resultat før skatt	649 069	-46 829
Permanente forskjeller	0	-5 570
Endring midlertidige forskjeller	-2 142 531	-838 268
Skattemessig underskudd til fremføring	1 493 462	890 667
Skattepliktig inntekt	0	0

Skattekostnaden fremkommer som følger:

	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	131 267	-11 527
Sum skattekostnad	131 267	-11 527

Note 9 Mellomværende med morselskap

	2019	2018
Gjeld til Sector Properties AS	14 678 453	13 754 632
Rentekostnad Sector Properties AS	840 923	705 146

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2019	2018
Byggelån	9 381 057	976 702

Note 11 Pant og garantiforpliktelser

Morselskapet Sector Properties AS (SP) tok opp et lån på kr. 8.890.000 i forbindelse med ervervelsen av eiendommen som bygges ut i regi av Oslo Vest Eiendom AS (OVE). Totalt har SP ytet lån til OVE på kr. 14.678.453 pr 31.12.19, inklusive tomteånet.

For dette lånet har OVE stilt sikkerhet for inntil kr. 10.000.000.

I tillegg har OVE tatt opp et byggelån i forbindelse med utbyggingen. Saldo på byggelånet utgjør kr. 9.381.057 pr. 31.12.19.

For begge disse lånene er det stilt sikkerhet med pant i gnr. 10, bnr 289 i Oslo. Balanseført verdi av eiendommen er kr. 26.651.798 pr. 31.12.19. Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Oslo Vest Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	19 069 514	40 000
Sum driftsinntekter		19 069 514	40 000
Driftskostnader			
Endring i beh. av varer under tilvirkning	2	18 288 264	0
Annen driftskostnad	7	131 887	86 829
Sum driftskostnader		18 420 151	86 829
DRIFTSRESULTAT		649 363	(46 829)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		24	0
Sum finansinntekter		24	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		319	0
Sum finanskostnader		319	0
NETTO FINANSPOSTER		(295)	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		649 069	(46 829)
Skattekostnad på ordinært resultat	8	142 794	(11 527)
ORDINÆRT RESULTAT		506 275	(35 302)
ÅRSRESULTAT		506 275	(35 302)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	470 972	0
Fremføring av udekket tap	4	35 302	(35 302)
SUM OVERF. OG DISP.		506 275	(35 302)



Oslo Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	11 527
Sum immaterielle eiendeler		0	11 527
SUM ANLEGGSMIDLER		0	11 527
OMLØPSMIDLER			
Varer	1,11	7 582 284	15 932 797
Fordringer			
Kundefordringer	2,11	19 069 514	0
Andre kortsiktige fordringer		1 048 927	11 248
Sum fordringer		20 118 441	11 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	40 796	94 404
SUM OMLØPSMIDLER		27 741 521	16 038 449
SUM EIENDELER		27 741 521	16 049 976



Oslo Vest Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	470 972	0
Udekket tap	4	0	(35 302)
Sum opptjent egenkapital		470 972	(35 302)
SUM EGENKAPITAL		495 402	(10 872)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	131 267	0
Sum avsetning for forpliktelser		131 267	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 381 057	976 702
Sum annen langsiktig gjeld		9 381 057	976 702
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 512 324	976 702
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	306 048
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9,11	14 678 453	13 754 632
Annen kortsiktig gjeld		3 055 342	1 023 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 733 795	15 084 147
SUM GJELD		27 246 119	16 060 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 741 521	16 049 976

Bærum, 21. april 2020
I styret for Oslo Vest Eiendom AS

Fredrik Andresen
Styrets leder

Christer Andresen
Daglig leder/styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Oslo Vest Eiendom AS**

Foretaksnr. 920285287