



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		54 228 451	98 888 943
Annen driftsinntekt	1	10 067 280	
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>64 295 731</b>	<b>98 888 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 134 025	14 149 402
Annen driftskostnad	3	55 906 535	32 336 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 040 560</b>	<b>46 485 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 744 829</b>	<b>52 403 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	1 487 257	3 019 580
Annen renteinntekt		1 166 421	497 706
Annen finansinntekt	6	15 222 200	19 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 875 878</b>	<b>3 536 389</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	6	39 891 805	22 230 467
Annen finanskostnad	6	280 445	1 653 448
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 172 251</b>	<b>23 883 915</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 296 373</b>	<b>-20 347 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 041 201</b>	<b>32 055 836</b>
Skattekostnad på resultat	7	-6 162 286	7 052 283
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			25 089 535
Overført fra annen EK		-21 878 915	-85 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	989 015 264	762 569 234
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 160 584	1 644 943
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>990 175 848</b>	<b>764 214 178</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 141 872	
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	500 833	102 213 250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 642 705</b>	<b>102 213 250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 818 553</b>	<b>866 427 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		318 558	3 292 845
Andre kortsiktige fordringer		29 712 480	2 951 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 031 037</b>	<b>6 244 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	44 734 805	70 967 080
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 734 805</b>	<b>70 967 080</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 765 843</b>	<b>77 211 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 584 396</b>	<b>943 638 685</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
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		1 385 387	23 264 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 385 387</b>	<b>23 264 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>97 385 387</b>	<b>119 264 303</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	34 698 631	40 860 917
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>34 698 631</b>	<b>40 860 917</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	719 642 995	719 362 550
Gjeld konsernselskaper	4	153 040 454	
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>872 683 449</b>	<b>719 362 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>907 382 080</b>	<b>760 223 467</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 531 603	6 872 963
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 425 942	32 166 070
Annen kortsiktig gjeld		2 859 383	25 111 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 816 928</b>	<b>64 150 915</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>969 199 009</b>	<b>824 374 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 066 584 396</b>	<b>943 638 685</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 679234

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: 18.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.07.2024

---

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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		54 228 451	98 888 943
Annen driftsinntekt	1	10 067 280	
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>64 295 731</b>	<b>98 888 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 134 025	14 149 402
Annen driftskostnad	3	55 906 535	32 336 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 040 560</b>	<b>46 485 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 744 829</b>	<b>52 403 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	1 487 257	3 019 580
Annen renteinntekt		1 166 421	497 706
Annen finansinntekt	6	15 222 200	19 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 875 878</b>	<b>3 536 389</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	6	39 891 805	22 230 467
Annen finanskostnad	6	280 445	1 653 448
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 172 251</b>	<b>23 883 915</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 296 373</b>	<b>-20 347 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	-6 162 286	7 052 283
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			25 089 535
Overført fra annen EK		-21 878 915	-85 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>





Organisasjonsnr: 992 825 804  
OSLO ATRIUM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	6	989 015 264	762 569 234
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr		1 160 584	1 644 943
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>990 175 848</b>	<b>764 214 178</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 141 872	
Investering i annet			
foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme			
konsern	4, 5	500 833	102 213 250
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>		<b>1 642 705</b>	<b>102 213 250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 818 553</b>	<b>866 427 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		318 558	3 292 845
Andre kortsiktige			
fordringer		29 712 480	2 951 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 031 037</b>	<b>6 244 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	9	44 734 805	70 967 080
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>44 734 805</b>	<b>70 967 080</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 765 843</b>	<b>77 211 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 584 396</b>	<b>943 638 685</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
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		1 385 387	23 264 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 385 387</b>	<b>23 264 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>97 385 387</b>	<b>119 264 303</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	34 698 631	40 860 917
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>34 698 631</b>	<b>40 860 917</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	719 642 995	719 362 550
Gjeld konsernselskaper	4	153 040 454	
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>872 683 449</b>	<b>719 362 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>907 382 080</b>	<b>760 223 467</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 531 603	6 872 963
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 425 942	32 166 070
Annen kortsiktig gjeld		2 859 383	25 111 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 816 928</b>	<b>64 150 915</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>969 199 009</b>	<b>824 374 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 066 584 396</b>	<b>943 638 685</b>



Organisasjonsnr: 992 825 804  
OSLO ATRIUM 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

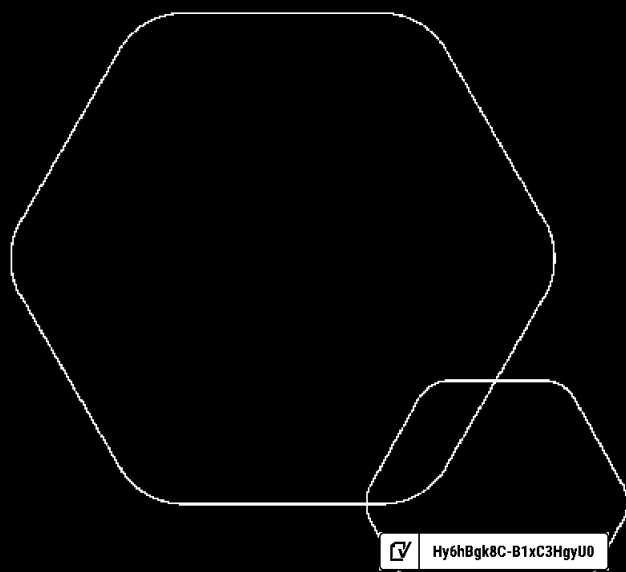
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Oslo Atrium AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 825 804

 Hy6hBgk8C-B1xC3HgyU0



## Årsberetning 2023 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 har fra sommeren 2023 startet sin store fasadeombygging som utvider byggets areal noe og gjør også nødvendige tilpasninger til fremtidige leietakere. Byggets leietakere er i erstatningslokaler i mesteparten av byggefasen. 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 54,2 mot MNOK 98,9 i fjor. Resultat før skatt er MNOK -28,0 mot MNOK 32,1. Reduksjonen skyldes bl.a. midlertidig opphør av det vesentlige av leieinntekter, engangskostnader knyttet til leietakernes utflytting og økte finanskostnader. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK -11,9 mot MNOK 50,0 foregående år. Likviditeten er tilfredsstillende netto bankbeholdning pr 31.12. var MNOK 44,7, en reduksjon fra MNOK 71,0 i fjor. Ombyggingskostnadene dekkes inn via byggelån tatt opp i morselskapet som lånes videre til selskapet på markedsmessige betingelser.

### 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 har også tilgang på finansiering via konsernet hvis behov. Den finansielle risikoen anses derfor lav.

### MARKEDSRISIKO

Eiendommen anses lite eksponert 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

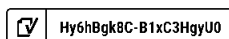
Selskapets likviditet er normalt god. Normalt overføres overskuddslikviditet til morselskapet, men i byggefasen som vil vare til våren 2025, er selskapet avhengig av finansiering. Denne finansieringen foreligger.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det er ingen ansatte i selskapet. 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.

## REDEGJØRELSE OM ARBEID MED GRUNNLEGGENDE MENNESKERETTIGHETER OG ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD (ÅPENHETSLOVEN)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) er tilgjengelig på morselskapets hjemmesider, [www.watrium.no](http://www.watrium.no).

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Oslo Atrium AS har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -21 878 915 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	21 878 915

Oslo, 18. juni 2024  
Styret i Oslo Atrium AS

---

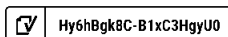
Anders C. G. Wilhelmsen  
styreleder/daglig leder

---

Kristin L. A. Wilhelmsen  
styremedlem

---

Anders Christian G. Wilhelmsen  
styremedlem





## OSLO ATRIUM AS

### RESULTATREGNSKAP

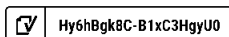
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		54 228 451	98 888 943
Annen driftsinntekt	1	10 067 280	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>64 295 731</b>	<b>98 888 943</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	14 134 025	14 149 402
Annen driftskostnad	3	55 906 535	32 336 179
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>70 040 560</b>	<b>46 485 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 744 829</b>	<b>52 403 362</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	1 487 257	3 019 580
Annen renteinntekt		1 166 421	497 706
Annen finansinntekt	6	15 222 200	19 103
Annen rentekostnad	6	39 891 805	22 230 467
Annen finanskostnad	6	280 445	1 653 448
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-22 296 373</b>	<b>-20 347 527</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 041 201</b>	<b>32 055 836</b>
Skattekostnad på resultat	7	-6 162 286	7 052 283
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	25 089 535
Overført fra annen EK		21 878 915	85 982
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>-21 878 915</b>	<b>25 003 553</b>



### OSLO ATRIUM AS

#### BALANSE

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	989 015 264	762 569 234
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 160 584	1 644 943
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>990 175 848</b>	<b>764 214 178</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	1 141 872	0
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	500 833	102 213 250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 642 705</b>	<b>102 213 250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>991 818 553</b>	<b>866 427 428</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		318 558	3 292 845
Andre kortsiktige fordringer		29 712 480	2 951 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 031 037</b>	<b>6 244 177</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	44 734 805	70 967 080
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 765 843</b>	<b>77 211 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 066 584 396</b>	<b>943 638 685</b>





## OSLO ATRIUM AS

## BALANSE


EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	10	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		1 385 387	23 264 303
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>1 385 387</strong>	<strong>23 264 303</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>8</strong>	<strong>97 385 387</strong>	<strong>119 264 303</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	7	34 698 631	40 860 917
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	719 642 995	719 362 550
Gjeld konsernselskaper	4	153 040 454	0
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>872 683 449</strong>	<strong>719 362 550</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		57 531 603	6 872 963
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	1 425 942	32 166 070
Annen kortsiktig gjeld		2 859 383	25 111 882
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>61 816 928</strong>	<strong>64 150 915</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>969 199 009</strong>	<strong>824 374 382</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>1 066 584 396</strong>	<strong>943 638 685</strong>

Oslo, 18. juni 2024  
Styret i Oslo Atrium AS

Anders C. G. Wilhelmsen  
styreleder/daglig leder

Kristin L. A. Wilhelmsen  
styremedlem

Anders Christian G. Wilhelmsen  
styremedlem

 Hy6hBgk8C-B1xC3HgyU0



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### OSLO ATRIUM AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-28 041 201	32 055 836
Ordinære avskrivninger	2	14 134 025	14 149 402
Endring i kundefordringer		2 974 287	-347 884
Endring i leverandørgjeld		50 658 640	3 305 658
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-1 206 812	-2 739 135
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-50 439 588	3 537 384
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-11 920 649</b>	<b>49 961 260</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-240 095 696	-20 309 718
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	5	-1 141 872	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-241 237 568</b>	<b>-20 309 718</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalt ny konsernintern kortsiktig gjeld		153 040 454	0
Innbetalt/nedbetalt konsernintern langsiktig fordring		72 459 546	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>225 500 000</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 658 217	29 651 542
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		70 967 080	41 315 538
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>43 308 863</b>	<b>70 967 080</b>



OSLO ATRIUM AS

992 825 804

## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNETEKTER

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.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

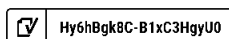
Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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.

Side 8





OSLO ATRIUM AS 992 825 804

## Note 1 Inntekter

	2023	2022
<b>Pr. virksomhetsområde</b>		
Utleie av fast eiendom	54 228 451	98 888 943
Annen driftsinntekt	10 067 280	0
<b>Sum</b>	<b>64 295 731</b>	<b>98 888 943</b>

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

Av annen driftsinntekt består kr 10 000 000 av erstatning fra leietaker - engangskompensasjon i stedet for vedlikeholdsplikt ved utflytting.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygg/ teknisk installasjon	Tomt	Anlegg under utførelse	Maskiner og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	725 537 214	167 000 000	24 251 694	4 067 748	920 856 656
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	240 095 696	0	240 095 696
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>725 537 214</b>	<b>167 000 000</b>	<b>264 347 390</b>	<b>4 067 748</b>	<b>1 160 952 352</b>
Akkumulerte avskrivninger	167 869 340	0	0	2 907 164	170 776 504
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>557 667 874</b>	<b>167 000 000</b>	<b>264 347 390</b>	<b>1 160 584</b>	<b>990 175 848</b>
Årets avskrivninger	13 649 666	0		484 359	14 134 025
Avskrivningssats	2 -10 %	0		20 - 33,3 %	

### 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. I forbindelse med den pågående rehabiliteringen, har morselskapets bankforbindelse tatt ett tredje prioritets pant i eiendommen i tillegg.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret og revisor

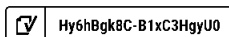
### LØNSKOSTNADER

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Side 9





OSLO ATRIUM AS

992 825 804

## YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

Selskapet har ikke betalt ut styrehonorar i 2023.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 63 403 ekskl. mva.

Revisor har ikke levert ytterligere tjenester til selskapet i 2023

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern inkl opptjente renter	500 833	102 213 250
<b>Sum</b>	<b>500 833</b>	<b>102 213 250</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	153 040 454	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	32 166 070
<b>Sum</b>	<b>153 040 454</b>	<b>32 166 070</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 View Ledger AS.

## Note 5 Datterselskap

Oslo Atrium AS eier 100% av aksjene i Bjørvika Konferansesenter AS, som gir Oslo Atrium AS 100 % av stemmene i selskapet. Bjørvika Konferansesenter AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. 0. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. 0.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Renteinntekter	833
<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>
	500 000

Oslo Atrium AS avlegger ikke konsernregnskap. Det henvises til omtale i note 4.



OSLO ATRIUM AS 992 825 804

## Note 6 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	719 642 995	719 362 550
Øvrig langsiktig gjeld	153 040 454	0
<b>Sum</b>	<b>872 683 449</b>	<b>719 362 550</b>

Selskapets obligasjonslån pålydende kr 722 167 000 forfaller i 2036. Det er avdragsfritt frem til september 2026. Differansen mellom bokført beløp og pålydende skyldes periodiserte etableringskostnader.

Det henvises til note 2 for opplysning om pant. Morselskapet har ytt garanti for betaling av lånerenter i rehabiliteringsperioden.

Bokført verdi pantsatt bygg inkludert tomt er kr 989 015 264

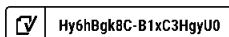
Selskapets obligasjonslån er sikret ved en renteswap. Fastrenten utgjør 1,92 % og avtalen har varighet til til 2036. Markedsverdien av swap er beregnet til 88,2 MNOK pr 31.12.2023. Denne verdien er ikke balanseført. Resultateffekten av swap inngår i regnskapslinjene for annen finansinntekt/annen finanskostnad.

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	7 076 535
Endring i utsatt skatt	-6 162 286	-24 252
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-6 162 286</b>	<b>7 052 283</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-28 041 201	32 055 836
Permanente forskjeller	30 812	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 750 688	110 234
Avgitt konsernbidrag	0	-32 166 070
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-29 761 077</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 076 535
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-7 076 535
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-28 041 201	32 055 836
Beregnet skatt av resultat før skatt	-6 169 064	7 052 284
Skatteeffekt av permanente forskjeller	6 779	0
<b>Sum</b>	<b>-6 162 286</b>	<b>7 052 284</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

Side 11





### OSLO ATRIUM AS

992 825 804

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	195 502 686	194 635 728	-866 958
Fordringer	-983 146	-2 000 000	-1 016 854
Andre forskjeller	1 198 106	1 331 229	133 123
<b>Sum</b>	<b>195 717 645</b>	<b>193 966 958</b>	<b>-1 750 688</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-29 761 077	0	29 761 077
Avskåret rentefradrag	-8 235 516	-8 235 516	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>157 721 052</b>	<b>185 731 441</b>	<b>28 010 389</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>34 698 631</b>	<b>40 860 917</b>	<b>6 162 286</b>

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 000 000	95 000 000	23 264 303	119 264 303
Årets resultat			-21 878 915	-21 878 915
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>95 000 000</b>	<b>1 385 387</b>	<b>97 385 387</b>

### Note 9 Bankinnskudd

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

### Note 10 Aksjonærer

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

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

#### EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Watrium AS	1 000	100	100



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.06.2024 18:40

SENT BY OWNER:  
Linn Roer · 18.06.2024 13:55

DOCUMENT ID:  
B1xC3HgyU0

ENVELOPE ID:  
Hy6hBgk8C-B1xC3HgyU0

DOCUMENT NAME:  
2023-12 Oslo Atrium AS\_Årsregnskap.pdf  
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2023-12 Oslo Atrium AS\_Årsregnskap.pdf-pAdES-ryeFpBg1LR.pdf  
2023-12 Oslo Atrium AS\_Årsregnskap.pdf-pAdES-B1gSCSxyLR.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Anders Christopher Garmann Wilhelm sen acw@watrium.no	Signed	18.06.2024 14:28	eID	Norwegian BankID (DOB: 54/04/27)
	Authenticated	18.06.2024 14:26	Low	IP: 188.95.247.247
Kristin Louise Abrahamsen Wilhelms en kristin.wilhelmsen@watrium.no	Signed	18.06.2024 18:40	eID	Norwegian BankID (DOB: 62/07/16)
	Authenticated	18.06.2024 18:39	Low	IP: 84.208.220.35

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
sealed



Til generalforsamlingen i Oslo Atrium AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Atrium AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

### 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 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

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



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

Oslo, 18. juni 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Lene Stensholdt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Oslo Atrium AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2024-06-18 11:41

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.