



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 469 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO EIENDOMS PARTNER AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 37  
1366 LYSAKER

### 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: Hermod A. Stene-Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

### 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, 21.02.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		250 000	32 599
Annen driftsinntekt		3 579 669	3 576 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 829 669</b>	<b>3 609 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	2 139 174	2 128 631
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	17 548	21 622
Annen driftskostnad	2, 3	-4 232 998	1 914 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 076 276</b>	<b>4 064 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 905 945</b>	<b>-455 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4	161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4</b>	<b>161</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	81 386	
Annen rentekostnad	5	1 074 422	1 286 947
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155 808</b>	<b>1 286 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 155 804</b>	<b>-1 286 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 750 141</b>	<b>-1 742 107</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-434 172	-3 069 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		5 184 313	1 327 494



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer	7	5 184 313	1 327 494



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 417 339	2 025 151
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 417 339</b>	<b>2 025 151</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	36 062 500	36 062 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		17 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>36 062 500</b>	<b>36 080 048</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	2	5 050 500	5 050 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 530 339</b>	<b>43 155 699</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 012 636	4 782 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 012 636</b>	<b>4 782 312</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 564 708	731 462
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 564 708</b>	<b>731 462</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 577 344</b>	<b>5 513 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	550 000	550 000
Overkurs		2 550 000	2 550 000
Annen innskutt egenkapital		11 941 245	8 246 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 041 245</b>	<b>11 346 940</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 828 459	14 012 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 828 459</b>	<b>-14 012 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7, 10	<b>6 212 786</b>	<b>-2 665 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 000 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 709 103	2 076 816
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 709 103</b>	<b>42 076 816</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 709 103</b>	<b>42 076 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 843	150 131
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		126 609	137 281
Annen kortsiktig gjeld		1 999 341	8 971 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 185 794</b>	<b>9 258 489</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 894 897</b>	<b>51 335 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 583006

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 469 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO EIENDOMS PARTNER AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 37  
1366 LYSAKER

#### 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: Hermod A. Stene-Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 946 469 742  
OSLO EIENDOMS PARTNER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		250 000	32 599
Annen driftsinntekt		3 579 669	3 576 676
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 829 669</b>	<b>3 609 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	2 139 174	2 128 631
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	17 548	21 622
Annen driftskostnad	2, 3	-4 232 998	1 914 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 076 276</b>	<b>4 064 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 905 945</b>	<b>-455 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4	161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4</b>	<b>161</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	81 386	
Annen rentekostnad	5	1 074 422	1 286 947
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155 808</b>	<b>1 286 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 155 804</b>	<b>-1 286 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-434 172	-3 069 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		5 184 313	1 327 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>



Organisasjonsnr: 946 469 742  
OSLO EIENDOMS PARTNER AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	1 417 339	2 025 151
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 417 339</b>	<b>2 025 151</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	36 062 500	36 062 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		17 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>36 062 500</b>	<b>36 080 048</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	2	5 050 500	5 050 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 530 339</b>	<b>43 155 699</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		5 012 636	4 782 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 012 636</b>	<b>4 782 312</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 564 708	731 462
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 564 708</b>	<b>731 462</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 577 344</b>	<b>5 513 774</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	550 000	550 000
Overkurs		2 550 000	2 550 000
Annen innskutt egenkapital		11 941 245	8 246 940



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 041 245</b>	<b>11 346 940</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 828 459	14 012 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 828 459</b>	<b>-14 012 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7, 10</b>	<b>6 212 786</b>	<b>-2 665 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	40 000 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 709 103	2 076 816
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 709 103</b>	<b>42 076 816</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 709 103</b>	<b>42 076 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 843	150 131
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		126 609	137 281
Annen kortsiktig gjeld		1 999 341	8 971 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 185 794</b>	<b>9 258 489</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 894 897</b>	<b>51 335 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>



Organisasjonsnr: 946 469 742  
OSLO EIENDOMS PARTNER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

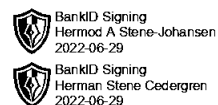
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# ÅRSREGNSKAP 2021

## Oslo Eiendoms Partner AS 946 469 742

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

---

Utarbeidet av:





### Resultatregnskap

Oslo Eiendoms Partner AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		250 000	32 599
Annen driftsinntekt		3 579 669	3 576 676
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 829 669</b>	<b>3 609 276</b>
Lønnskostnad	1, 2	2 139 174	2 128 631
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	17 548	21 622
Annen driftskostnad	2, 3	-4 232 998	1 914 344
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 076 276</b>	<b>4 064 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 905 945</b>	<b>-455 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4	161
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	81 386	0
Annen rentekostnad	5	1 074 422	1 286 947
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 155 804</b>	<b>-1 286 786</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 750 141	-1 742 107
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-434 172	-3 069 601
<b>Ordinært resultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		5 184 313	1 327 494
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>5 184 313</b>	<b>1 327 494</b>



### Balanse

Oslo Eiendoms Partner AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 417 339	2 025 151
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 417 339</b>	<b>2 025 151</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	36 062 500	36 062 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	17 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>36 062 500</b>	<b>36 080 048</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	2	5 050 500	5 050 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 530 339</b>	<b>43 155 699</b>
 <b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 012 636	4 782 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 012 636</b>	<b>4 782 312</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 564 708	731 462
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 577 344</b>	<b>5 513 774</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>



## Balanse

Oslo Eiendoms Partner AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	550 000	550 000
Overkurs		2 550 000	2 550 000
Annen innskutt egenkapital		11 941 245	8 246 940
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 041 245</b>	<b>11 346 940</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-8 828 459	-14 012 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 828 459</b>	<b>-14 012 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7, 10</b>	<b>6 212 786</b>	<b>-2 665 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 000 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 709 103	2 076 816
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 709 103</b>	<b>42 076 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 843	150 131
Skyldig offentlige avgifter		126 609	137 281
Annen kortsiktig gjeld		1 999 341	8 971 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 185 794</b>	<b>9 258 489</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 894 897</b>	<b>51 335 305</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>50 107 683</b>	<b>48 669 473</b>

Lysaker, 29.06.2022

Styret i Oslo Eiendoms Partner AS

Hermod A. Stene-Johansen  
Styrets leder

Herman Stene Cedergren  
Daglig leder/Styremedlem

Ane von Munthe av Morgenstjerne  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er avlagt med forutsetning om fortsatt drift.

### Driftsinntekter

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

### 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.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 794 578	1 768 209
Arbeidsgiveravgift	261 460	257 104
Pensjonskostnader	33 134	32 752
Andre ytelser	50 002	29 816
<b>Sum</b>	<b>2 139 174</b>	<b>2 087 881</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 3 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	953 586	0
Annen godtgjørelse	13 310	0
<b>Sum</b>	<b>966 896</b>	<b>0</b>

Styrets leder, som også er aksjonær i morselskapet, har et lån i selskapet på kr 5 000 000. Lånet er innberettet som utbytte i 2016. Lånet er gjort opp i 2022 før avleggelsen av årsregnskapet. Det er stillet sikkerhet i aksjer. Det er ikke ydet andre lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, aksjeeiere, ledende personer eller nærstående.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 41 250. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0. Beløpene er inkl. merverdiavgift.

## Note 3 Anleggsmidler

	Data- utstyr	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	48 070	36 062 500	36 110 570
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>48 070</b>	<b>36 062 500</b>	<b>36 110 570</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	48 070		48 070
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>36 062 500</b>	<b>36 062 500</b>
Årets ordinære avskrivninger	17 549		17 549
Økonomisk levetid	3 år		

20 leiligheter for utleie i Kiellands Hus Sameie, Kingos gate 8 i Oslo. Markedsverdi på eiendommen er betydelig høyere enn bokført verdi (anskaffet i 2007). Oslo Eiendomspartner eier drøyt 1100 kvadratmeter som av megler er vurdert til kr 90 000 000 i 2017.



## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 736 289	4 747 500
<b>Sum</b>	<b>4 736 289</b>	<b>4 747 500</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 709 103	2 076 816
<b>Sum</b>	<b>1 709 103</b>	<b>2 076 816</b>

Gjeld til morselskapet Hercules Holding AS er rente-beregnet.

## Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	40 000 000	40 000 000
<b>Sum</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	36 062 500	36 062 500
<b>Sum</b>	<b>36 062 500</b>	<b>36 062 500</b>

Pantelån i DnB har forfall i april 2024.

Sikkerhet er stillet i 20 leiligheter i Kiellands Hus Sameie, Kingos gate 8 i Oslo.



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-434 172	-3 069 601
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-434 172</b>	<b>-3 069 601</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 750 141	-1 742 107
Permanente forskjeller	-6 723 650	32 110
Endring i midlertidige forskjeller	-5 008 631	7 182
Mottatt konsernbidrag	4 736 289	4 747 500
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 044 685
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 245 851</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 041 984	-494 450
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 041 984	494 450
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-33 114	-26 282	6 832
Fordringer	-290 767	-290 767	0
Avsetninger mv	-1 707 037	-6 722 500	-5 015 463
<b>Sum</b>	<b>-2 030 918</b>	<b>-7 039 549</b>	<b>-5 008 631</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 411 532	-2 165 681	2 245 851
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-6 442 451</b>	<b>-9 205 231</b>	<b>-2 762 780</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 417 339</b>	<b>-2 025 151</b>	<b>-607 812</b>

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs/ annen innskutt EK</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2021	550 000	10 796 940	-14 012 771	-2 665 831
Årets resultat			5 184 313	5 184 313
Effekt konsernbidrag		0	3 694 305	3 694 305
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>550 000</b>	<b>10 796 940</b>	<b>-5 134 154</b>	<b>6 212 786</b>

Utarbeidet av ECIT



### Note 8 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 117 440 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 77 765.



## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oslo Eiendoms Partner AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	550	1 000,0	550 000
<b>Sum</b>	<b>550</b>		<b>550 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Hercules Holding AS	550	100,0

Styreleder Hermod Stene-Johansen er styreleder i Hercules Holding AS og Oslo Eiendoms Partner AS. Han eier 2 % av aksjene i Hercules Holding AS. Herman Stene Cedergren er daglig leder og styremedlem og eier 32,67 % av aksjene i Hercules Holding AS. Ane von Munthe av Morgenstjerne er styremedlem og eier 32,67 % av aksjene i Hercules Holding AS.

## Note 10 Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Udekket tap forventes dekket av fremtidig drift. Underbalansen er i det vesentligste finansiert av konsernselskap. Det er betydelige merverdier i selskapets balanse.



Til generalforsamlingen i Oslo Eiendoms Partner AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Oslo Eiendoms Partner AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 5.184.313. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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.

Side 1 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

SIGNICAT  
29.06.2022



Uavhengig revisors beretning for Oslo Eiendoms Partner AS



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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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 intern kontroll.
- 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

#### Andre forhold

Selskapet har gitt kreditt til fordel for aksjonær. Kreditten er i strid med aksjeloven §8-7 da den oversteg fri egenkapital i selskapet på tidspunktet den ble ytet. Kreditten er gjort opp på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Det henvises for øvrig til note 2 til årsregnskapet.

Oslo, 29. juni 2022

**PARTNER REVISJON AS**

**Christian Hadler**  
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signeringer.

SIGNICAT  
29.06.2022



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HADLER, CHRISTIAN**

Norwegian Buypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.06.2022 16.12.38

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.