



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anders Christopher G. Wilhelmsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		90 071 003	88 835 416
Annen driftsinntekt		3 543 750	
Sum inntekter		93 614 753	88 835 416
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 847 767	10 619 223
Driftskostnader eiendommer	1	9 962 523	9 203 344
Sum kostnader		20 810 290	19 822 567
Driftsresultat		72 804 463	69 012 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	4 205 218	4 423 364
Annen renteinntekt		131 996	305 197
Annen finansinntekt		70	70
Sum finansinntekter		4 337 284	4 728 631
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad	6, 8	15 528 474	18 856 522
Annen finanskostnad	6, 7	7 808 097	3 444 008
Sum finanskostnader		23 336 571	22 300 530
Netto finans		-18 999 287	-17 571 899
Ordinært resultat før skattekostnad		53 805 175	51 440 950
Skattekostnad på ordinært resultat	3	11 838 406	11 318 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 966 769	40 122 938
Årsresultat		41 966 769	40 122 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 966 769	40 122 938
Totalresultat		41 966 769	40 122 938



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt EK			-25 000 000
Ordinært utbytte			25 000 000
Konsernbidrag		38 053 294	34 432 138
Avsatt til annen egenkapital		3 913 475	5 690 800
Sum overføringer og disponeringer	5	41 966 769	40 122 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		755 584 837	741 408 321
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 129 345	2 441 140
Sum varige driftsmidler	2, 7	757 714 181	743 849 461
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	148 689 136	158 627 686
Sum finansielle anleggsmidler		148 689 136	158 627 686
Sum anleggsmidler		906 403 318	902 477 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		298 888	68 842
Andre kortsiktige fordringer		2 382 124	1 596 723
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		2 681 012	1 665 565
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	24 770 620	17 295 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 770 620	17 295 111
Sum omløpsmidler		27 451 631	18 960 676
SUM EIENDELER		933 854 949	921 437 822

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		95 000 000	95 000 000
Sum innskutt egenkapital		96 000 000	96 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum opptjent egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum egenkapital	5	115 077 218	111 163 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	39 679 944	38 574 518
Sum avsetninger for forpliktelser		39 679 944	38 574 518
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	718 801 660	718 521 215
Gjeld konsernselskaper	7		
Sum annen langsiktig gjeld		718 801 660	718 521 215
Sum langsiktig gjeld		758 481 604	757 095 733
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 350 694	2 713 231
Betalbar skatt	3		
Utbytte	5, 8		
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	48 786 274	44 143 767
Annen kortsiktig gjeld		6 159 159	6 321 348
Sum kortsiktig gjeld		60 296 127	53 178 346
Sum gjeld		818 777 731	810 274 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 854 949	921 437 822



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 636894

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anders Christopher G. Wilhelmsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 23.08.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		90 071 003	88 835 416
Annen driftsinntekt		3 543 750	
Sum inntekter		93 614 753	88 835 416
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 847 767	10 619 223
Driftskostnader eiendommer	1	9 962 523	9 203 344
Sum kostnader		20 810 290	19 822 567
Driftsresultat		72 804 463	69 012 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	4 205 218	4 423 364
Annen renteinntekt		131 996	305 197
Annen finansinntekt		70	70
Sum finansinntekter		4 337 284	4 728 631
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad	6, 8	15 528 474	18 856 522
Annen finanskostnad	6, 7	7 808 097	3 444 008
Sum finanskostnader		23 336 571	22 300 530
Netto finans		-18 999 287	-17 571 899
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	11 838 406	11 318 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 966 769	40 122 938
Årsresultat		41 966 769	40 122 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 966 769	40 122 938
Totalresultat		41 966 769	40 122 938
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt EK			-25 000 000



Ordinært utbytte			25 000 000
Konsernbidrag		38 053 294	34 432 138
Avsatt til annen egenkapital		3 913 475	5 690 800
Sum overføringer og disponeringer	5	41 966 769	40 122 938



Organisasjonsnr: 992 825 804
OSLO ATRIUM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		755 584 837	741 408 321
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		2 129 345	2 441 140
Sum varige driftsmidler	2, 7	757 714 181	743 849 461

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	8	148 689 136	158 627 686
Sum finansielle anleggsmidler		148 689 136	158 627 686

Sum anleggsmidler

906 403 318 **902 477 146**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		298 888	68 842
Andre kortsiktige fordringer		2 382 124	1 596 723
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		2 681 012	1 665 565

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	24 770 620	17 295 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 770 620	17 295 111

Sum omløpsmidler

27 451 631 **18 960 676**

SUM EIENDELER

933 854 949 **921 437 822**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		95 000 000	95 000 000
Sum innskutt egenkapital		96 000 000	96 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum opptjent egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum egenkapital	5	115 077 218	111 163 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	39 679 944	38 574 518
Sum avsetninger for forpliktelser		39 679 944	38 574 518
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	718 801 660	718 521 215
Gjeld konsernselskaper	7		
Sum annen langsiktig gjeld		718 801 660	718 521 215
Sum langsiktig gjeld		758 481 604	757 095 733
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 350 694	2 713 231
Betalbar skatt	3		
Utbytte	5, 8		
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	48 786 274	44 143 767
Annen kortsiktig gjeld		6 159 159	6 321 348
Sum kortsiktig gjeld		60 296 127	53 178 346
Sum gjeld		818 777 731	810 274 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 854 949	921 437 822



Organisasjonsnr: 992 825 804
OSLO ATRIUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Til generalforsamlingen i Oslo Atrium AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Atrium AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Oslo Atrium AS



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

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Stensholdt, Anne Lene	BANKID_MOBILE	2021-06-08 13:12

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.



MALLING & CO

ÅRSREGNSKAP 2020

Oslo Atrium AS

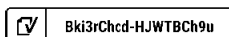
Org.nr. 992 825 804

Eiendomshuset Malling & Co AS

Dronning Mauds gate 15, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo

T: +47 24 02 80 00 — E: post@malling.no — www.malling.no

Org.nr. 984 955 189 MVA





Oslo Atrium AS

Resultatregnskap


Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		90 071 003	88 835 416
Annen driftsinntekt		3 543 750	0
Sum driftsinntekter		93 614 753	88 835 416
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 847 767	10 619 223
Driftskostnader eiendommer	1	9 962 523	9 203 344
Sum driftskostnader		20 810 290	19 822 567
Driftsresultat		72 804 463	69 012 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	4 205 218	4 423 364
Annen renteinntekt		131 996	305 197
Annen finansinntekt		70	70
Annen rentekostnad	6, 8	15 528 474	18 856 522
Annen finanskostnad	6, 7	7 808 097	3 444 008
Resultat av finansposter		-18 999 287	-17 571 899
Ordinært resultat før skattekostnad		53 805 175	51 440 950
Skattekostnad på ordinært resultat	3	11 838 406	11 318 012
Årsresultat		41 966 769	40 122 938
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	25 000 000
Avsatt konsernbidrag		38 053 294	34 432 138
Avsatt til annen egenkapital		3 913 475	5 690 800
Overført fra annen innskutt EK		0	-25 000 000
Sum overføringer	5	41 966 769	40 122 938



Oslo Atrium AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		755 584 837	741 408 321
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 129 345	2 441 140
Sum varige driftsmidler	2, 7	757 714 181	743 849 461
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	148 689 136	158 627 686
Sum finansielle anleggsmidler		148 689 136	158 627 686
Sum anleggsmidler		906 403 318	902 477 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		298 888	68 842
Andre kortsiktige fordringer		2 382 124	1 596 723
Sum fordringer		2 681 012	1 665 565
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	24 770 620	17 295 111
Sum omløpsmidler		27 451 631	18 960 676
Sum eiendeler		933 854 949	921 437 822

 Bki3rChed-HJWtBCh9u



Oslo Atrium AS

Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		95 000 000	95 000 000
Sum innskutt egenkapital		96 000 000	96 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum opptjent egenkapital		19 077 218	15 163 743
Sum egenkapital	5	115 077 218	111 163 743
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	39 679 944	38 574 518
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	718 801 660	718 521 215
Sum annen langsiktig gjeld		718 801 660	718 521 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 350 694	2 713 231
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5, 8	48 786 274	44 143 767
Annen kortsiktig gjeld		6 159 159	6 321 348
Sum kortsiktig gjeld		60 296 127	53 178 346
Sum gjeld		818 777 731	810 274 079
Sum egenkapital og gjeld		933 854 949	921 437 822

Oslo, 8. juni 2021
Styret i Oslo Atrium AS

Anders C. G. Wilhelmsen
styreleder/daglig leder

Kristin L. A. Wilhelmsen
styremedlem

Anders Christian G. Wilhelmsen
styremedlem

 Bki3rChed-HJWtBCh9u



Oslo Atrium AS

Noter pr. 31.12.2020

Regnskapsprinsipper / Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for mellomstort foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt: FIFO-prinsippet for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, leieavtaler er ikke balanseført, og kostmetoden er benyttet for investeringer i ansvarlige selskaper. Konsernregnskap vil bli utarbeidet av det ultimate morselskapet, Wally AS. Dette konsernregnskapet kan fåes ved henvendelse til konsernets regnskapsfører, NRP Procurator AS.

Annen driftsinntekt

Leieinntekter resultatføres når de er opptjente. Kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Anleggsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et varig verdifall.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall.

Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Prosjekter og større ombygginger overføres til eiendommer og avskrives fra det tidspunkt prosjektet er avsluttet eller eiendommen tas i bruk.

Vedlikehold og påkostninger

Løpende vedlikeholdskostnader for å holde eiendommen i "den beste stand den har vært i" under selskapets eie, er inkludert i driftskostnader. Leietakertilpasninger og generelle tilpasninger av byggene som øker byggenes leieverdi, avskrives over den forventede økonomiske levetid. Kostnaden er medtatt under avskrivninger. Rehabiliteringskostnader som setter eiendommen til en høyere standard enn den har vært i under selskapets eie, og som øker fremtidig leienivå, aktiveres og avskrives sammen med bygget etter byggets ordinære avskrivningssats.

Omløpsmidler

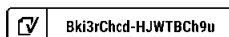
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Gjeld

Gjeldsposter klassifiseres som kortsiktig hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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. I tillegg gjøres det for øvrige fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.





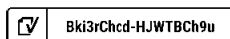
Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det forventes at denne vil kunne bli benyttet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra forrige regnskapsavleggelse.





Oslo Atrium AS

Noter pr. 31.12.2020

Note 1 - Lønnskostnader, godtgjørelse, lån til ansatte mv

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året og det er ikke utbetalt lønn eller honorar til daglig leder eller styret i løpet av året. Det finnes ikke avtaler om bonus eller aksjebasert avlønning. Selskapet er ikke pliktig til å ha, og har heller ikke, tjenestepensjonsordning.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor:	31.12.2020	31.12.2019
For ordinær revisjon (inkl. andel mva)	43 152	45 881
Andre tjenester (inkl. andel mva)	0	0
Sum	43 152	45 881

Driftskostnader eiendommer og øvrige eierkostnader	2020	2019
Leie parkering	1 423 594	1 478 090
Vedlikehold og oppussing	2 190 070	681 262
Administrasjon og forvaltning inkl revisjon	2 728 560	2 970 819
Forsikringspremie	397 731	394 028
Øvrige kostnader	3 222 568	3 679 145
Sum	9 962 523	9 203 344

Note 2 - Anleggsmidler

	Bygninger / tekniske inst.	Inventar	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	692 894 114	3 613 609	171 956	167 000 000	863 679 679
Overført fra anlegg under utførelse	-	-	-	-	-
Tilgang	-	96 122	24 616 365	-	24 712 487
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	692 894 114	3 709 731	24 788 321	167 000 000	888 392 166
Akk. avskrivninger 1.1.	118 686 548	1 143 669	-	-	119 830 217
Ord. avskrivninger	10 439 850	407 917	-	-	10 847 767
Akk. avskrivninger 31.12.	129 126 398	1 551 586	-	-	130 677 984
Bokført verdi 31.12.	563 767 715	2 158 145	24 788 321	167 000 000	757 714 181
Avskrivningssats:	1% - 14,3%	5% - 14,3%	Avskrives ikke	Avskrives ikke	



Oslo Atrium AS

Noter pr. 31.12.2020

Note 3 - Skatt

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	181 843 637	187 001 424	-5 157 787
Regnskapsmessige avsetninger	1 730 598	1 597 475	133 123
Sum	183 574 235	188 598 899	-5 024 663
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	-8 235 516	-8 235 516	0
Sum	175 338 719	180 363 383	-5 024 663
Neg. forskj. som ikke kan utlig.	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	175 338 719	180 363 384	-5 024 663
Benyttet skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt (skattefordel)	38 574 518	39 679 944	-1 105 426

Årets skattekostnad og spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	53 805 175	51 440 950
Permanente forskjeller	5 762	4 560
Endring midlertidige forskjeller	-5 024 663	-7 301 743
Avgitt konsernbidrag	-48 786 274	-44 143 767
Avskåret rentefradrag	0	0
Skattepliktig resultat	0	0

Skattekostnad

Betalbar skatt 22 % av årets resultat	0	0
Skatt av konsernbidrag	10 732 980	9 711 629
Endring i utsatt skatt	1 105 426	1 606 383
Sum	11 838 406	11 318 012

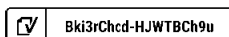
Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere mv

Det er kun én aksjeklasse i selskapet og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel
Watrium AS	1 000	1 000	100 %

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 000 000	95 000 000	15 163 743	111 163 743
Årets resultat	0	0	41 966 769	41 966 769
Konsernbidrag etter skatt	0	0	-38 053 294	-38 053 294
Egenkapital 31.12.	1 000 000	95 000 000	19 077 218	115 077 218



Bki3rChcd-HJWtBCh9u



Oslo Atrium AS

Noter pr. 31.12.2020

Note 6 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets langsiktige gjeld er et obligasjonslån tilrettelagt av Realkredit Danmark. Lånet er rentebærende, med variabel rente på NIBOR + margin. Avdragsfrihet er avtalt ut september 2023. Nedbetaling er avtalet mellom 2023 og 2036. Avdragsfriheten er betinget av at lånet ikke er større enn 60 % av virkelig verdi på bygget. Dette vurderes årlig. Dersom denne covananten brytes, inntreer plikt til kvartalsvise avdrag på hovedstolen.

Avdragsprofil på obligasjonslån:	År	Avdrag	
	2021	0	
	2022	0	
	2023	13 743 849	
	2024	55 291 625	
	2025	55 801 086	
	Etter	2026	597 330 440
	Sum	722 167 000	

Selskapet har i tillegg inngått en rentebytteavtale i Danske Bank. Gjennom denne, betaler selskapet en fast rente på 1,92 % mens de mottar flytende. Avtalen varer til 2036. Rentebytteavtalens netto estimerte forpliktelse/tilgodehavende er ikke balanseført. Netto renter føres løpende over resultatregnskapet.

Note 7 - Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

Utsteder av selskapets langsiktige lån (obligasjonslån pålydende kr 722 167 000) har tinglyst sikkerhet i eiendommen på kr 794 384 000.

Selskapets rentebytteavtale (swap) i Danske Bank har tinglyst pant på kr 280 000 000.

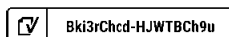
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld	722 167 000	722 167 000
Sum	722 167 000	722 167 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler (ekskl anlegg under utførelse)	730 767 715	741 207 565

Note 8 - Mellomværende mot konsernselskap

Korsiktig gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Avsatt utbytte til Watrium AS	-	-
Skyldig konsernbidrag til Watrium AS	48 786 274	44 143 767

Fordring på konsernselskap	31.12.2020	31.12.2019
Fordring på Watrium AS	144 483 919	154 204 321
Årets opptjente renter	4 205 218	4 423 364
Sum	148 689 136	158 627 686





Oslo Atrium AS

Noter pr. 31.12.2020

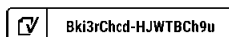
Note 9 - Bunde midler

Selskapet har ikke bunde midler.

Note 10 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I 2021 er utsiktene for verdensøkonomien fremdeles usikre. Dette skyldes stadige mutasjoner av corona kombinert med utfordringer på vaksinefronten.

For vår del er det noen leietakere i andre eiendommer i konsernet som har opplevd at deler av næringsgrunnlaget raskt har falt bort, og det vil ta noe tid før det kommer tilbake til normale forhold. Hensett til den betydelige risikoen som følge av tidshorizonten og øvrige usikkerhetsmomenter knyttet til nevnte, må det tas høyde for både reduserte leieinntekter og økte tap på fordringer også i 2021 på konsernnivå. Dette gjelder også eiendommen i Oslo Atrium AS, men dette er en stor eiendom med mange store og solide leietakere slik at styrets vurdering er at eiendommen er robust. Den har en attraktiv beliggenhet. Styret har avsatt konsernbidrag til morselskapet for å utnytte skattefordeler i konsernet. Alle faktiske utdelinger er og blir nøye vurdert før utbetaling, og styret legger fortsatt drift til grunn for regnskapsavleggelsen av 2012. I 2020 har det pågått betydelig aktivitet på bygget med leietakertilpasninger, som fortsetter videre inn i 2021 og de kommende årene.





Verification

Transaction ID	Bki3rChcd-HJWtBCh9u
Document	2020-12 Oslo Atrium AS Årsregnskap med noter.pdf
Pages	10
Sent by	Linn Roer

Signing parties

Anders C. Wilhelmsen	acw@watrium.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Kristin Wilhelmsen	kristin.wilhelmsen@watrium.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Anders Wilhelmsen	anders.wilhelmsen@watrium.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to anders.wilhelmsen@watrium.no
2021-06-08 13:36:06 CEST,

E-mail invitation sent to acw@watrium.no
2021-06-08 13:36:06 CEST,

E-mail invitation sent to kristin.wilhelmsen@watrium.no
2021-06-08 13:36:06 CEST,

Clicked invitation link Anders C. Wilhelmsen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.41,2021-06-08 13:39:39 CEST,IP address: 213.52.10.218

Document signed by Anders Christopher Wilhelmsen
Birth date: 54/04/27,2021-06-08 13:41:44 CEST,

Clicked invitation link Anders Wilhelmsen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.41,2021-06-08 13:44:45 CEST,IP address: 213.52.10.218

Document signed by Anders Christopher Wilhelmsen
Birth date: 54/04/27,2021-06-08 13:46:20 CEST,

Clicked invitation link Kristin Wilhelmsen
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-06-08 14:13:13 CEST,IP address: 77.16.71.27

Document signed by Kristin L A Wilhelmsen
Birth date: 62/07/16,2021-06-08 14:13:59 CEST,

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

