



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 100 063
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARDANGERJØKULEN AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Margrethe Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	9,11	40 556 000	40 028 000
Sum inntekter		40 556 000	40 028 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7,10	35 928 000	25 864 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	476 000	426 000
Annen driftskostnad	10	15 478 000	16 754 000
Sum kostnader		51 882 000	43 044 000
Driftsresultat		-11 326 000	-3 016 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	393 363 000	295 525 000
Sum finansinntekter		393 363 000	295 525 000
Annen finanskostnad	12	74 104 000	86 249 000
Sum finanskostnader		74 104 000	86 249 000
Netto finans		319 259 000	209 276 000
Ordinært resultat før skattekostnad		307 933 000	206 260 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	23 906 000	40 964 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		284 027 000	165 296 000
Årsresultat		284 027 000	165 296 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	5	284 027 000	165 296 000
Sum overføringer og disponeringer		284 027 000	165 296 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,21	1 298 000	1 645 000
Sum immaterielle eiendeler		1 298 000	1 645 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	560 000	733 000
Sum varige driftsmidler		560 000	733 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	3 212 804 000	3 525 262 000
Lån til foretak i samme konsern	3	2 972 660 000	3 584 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 185 464 000	7 109 262 000
Sum anleggsmidler		6 187 322 000	7 111 640 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 658 000	616 000
Konsernfordringer	3	192 054 000	238 628 000
Sum fordringer		194 712 000	239 244 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	10 999 000	53 818 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 999 000	53 818 000
Sum omløpsmidler		205 711 000	293 062 000
SUM EIENDELER		6 393 033 000	7 404 702 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	575 000 000	575 000 000
Overkurs	6	1 154 622 000	1 154 622 000
Sum innskutt egenkapital		1 729 622 000	1 729 622 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 129 071 000	872 398 000
Sum opptjent egenkapital		1 129 071 000	872 398 000
Sum egenkapital		2 858 693 000	2 602 020 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	7	5 511 000	7 324 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 511 000	7 324 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	3 460 000 000	4 720 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 460 000 000	4 720 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 465 511 000	4 727 324 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		349 000	374 000
Betalbar skatt	8,21	28 033 000	33 489 000
Skyldige offentlige avgifter		2 248 000	2 143 000
Kortsiktig konserngjeld	3	17 191 000	24 921 000
Annen kortsiktig gjeld		10 689 000	2 967 000
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærene	3	10 319 000	11 464 000
Sum kortsiktig gjeld		68 829 000	75 358 000
Sum gjeld		3 534 340 000	4 802 682 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 393 033 000	7 404 702 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	15	459 913 000	500 330 000
Annen driftsinntekt		7 144 000	6 816 000
Sum inntekter		467 057 000	507 146 000
Kostnader			
Driftskostnader eiendom		18 337 000	16 865 000
Vedlikeholdskostnader	17	13 796 000	-2 590 000
Forvaltningskostnader	11,13, 14,15	66 703 000	58 440 000
Sum kostnader		98 836 000	72 715 000
Driftsresultat		368 221 000	434 431 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	16	2 212 000	1 189 000
Verdiendring investeringseiendom	2	3 575 652 000	523 227 000
Gevinst/tap ved salg av eiendom		9 902 000	0
Sum finansinntekter		3 587 766 000	524 416 000
Annen finanskostnad	16	54 801 000	89 095 000
Sum finanskostnader		54 801 000	89 095 000
Netto finans		3 532 965 000	435 321 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 901 186 000	869 752 000
Skattekostnad på ordinært resultat	12	854 506 000	192 055 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 046 680 000	677 697 000
Årsresultat		3 046 680 000	677 697 000
Aktuarielle gevinster/(tap) på ytelsesplaner	11	2 015 000	-3 567 000
Akatt relatert til poster som ikke skal reklassifiseres over resultatet		-444 000	784 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		1 571 000	-2 783 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		3 048 251 000	674 914 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 048 251 000	674 914 000
Sum overføringer og disponeringer		3 048 251 000	674 914 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,2	13 550 000 000	10 975 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	913 000	2 078 000
Sum varige driftsmidler		13 550 913 000	10 977 378 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre fordringer	6	4 871 000	5 007 000
Andre fordringer	5	101 346 000	69 978 000
Sum finansielle anleggsmidler		106 217 000	74 985 000
Sum anleggsmidler		13 657 130 000	11 052 363 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 060 000	4 840 000
Konsernfordringer		15 224 000	29 698 000
Sum fordringer		22 284 000	34 538 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4,7	57 910 000	129 081 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 910 000	129 081 000
Sum omløpsmidler		80 194 000	163 619 000
SUM EIENDELER		13 737 324 000	11 215 982 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	575 000 000	575 000 000
Overkurs	10	1 154 622 000	1 154 622 000
Sum innskutt egenkapital		1 729 622 000	1 729 622 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	6 766 166 000	3 717 915 000
Sum opptjent egenkapital		6 766 166 000	3 717 915 000
Sum egenkapital		8 495 788 000	5 447 537 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	11	5 511 000	7 324 000
Utsatt skatt	12	1 685 262 000	929 929 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 690 773 000	937 253 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til aksjonærer	8	3 460 000 000	4 720 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 460 000 000	4 720 000 000
Sum langsiktig gjeld		5 150 773 000	5 657 253 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 574 000	2 800 000
Betalbar skatt	12	35 710 000	40 713 000
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	8	10 319 000	11 463 000
Annen kortsiktig gjeld	8	43 160 000	56 217 000
Sum kortsiktig gjeld		90 763 000	111 193 000
Sum gjeld		5 241 536 000	5 768 446 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 737 324 000	11 215 983 000



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Oslo Areal AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Areal AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: W1H5S-TPKQ3-GIKXV-EIZY4-IV006-IDCFB



- 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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.



Uavhengig revisors beretning - Oslo Areal AS

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsikk i Norge.

Oslo, 04.03.2022
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W1H5S-TPK03-GIKXV-EIZY4-IV006-IDCFB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Moen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-04 17:48:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W1HSS-TPKQ3-GIKXV-EIZY4-I0006-IDCFB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



OSLO AREAL AS

ÅRSBERETNING 2021

Om Oslo Areal

Oslo Areal AS er et miljøbevisst eiendomsselskap med fokus på kontoreiendommer nært kommunikasjonsknutepunkt i Oslo-området. Både i utviklingsprosjekter og i forvaltning av eiendommer forsøker selskapet å bidra til at Oslo blir en enda bedre by å arbeide, leve og bo i. Selskapet, med en eiendomsportefølje på cirka 220 000 kvadratmeter, har sitt forretningskontor i Oslo. Hensikten til selskapet er å eie, utvikle og forvalte eiendommer i Norge. Oslo Areal var gjennom hele 2021 eid 50/50 av henholdsvis Gjensidige Forsikring ASA og AMF Pensionsforsikring AB. Det ble i desember 2021 inngått en avtale om salg av samtlige aksje i Oslo Areal AS til Entra ASA og fra og med 12. januar 2022 er Oslo Areal eid 100 % av Entra ASA.

Virksomheten i 2021

Gjennom 2021 har Oslo Areal fortsatt sitt løpende fokus på eiendomsdrift og kundetilfredshet/fornøyde leietakere, i tillegg til utviklingsprosjekter og bærekraftstiltak. Investeringer i 2021 har vært oppgraderinger og leietakertilpasninger i eksisterende eiendommer, samt kjøpet av eiendommen Christian Krohgs gate 10. Eiendommene Kanalpiren og Strandveien 4-8 og 10 ble solgt i løpet av 2021.

Samlet er det gjennom 2021 reforhandlet og inngått nye leieavtaler på en rekke av selskapets eiendommer. Ledigheten i selskapets eiendomsportefølje er per 31. desember 2021 på 5,4 % inklusive prosjektledighet.

Selskapet har flere utviklingsprosjekter på planleggingsstadiet, herunder en vurdering av transformasjonsmuligheter for Galleri Oslo, som selskapet eier cirka 50 % av.

Eiendomsmarkedet

Markedet for kontoreiendom har klart seg bra gjennom pandemien. Lave renter har bidratt til en nedgang i yield-nivået i Oslo. Prime yield har holdt seg stabil på 3,25 % gjennom året, men yielden på øvrig kontoreiendom i Oslo-området har falt og ført til prisoppgang i alle områder. Omsetningsvolumet og aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært svært høy gjennom hele året, og markedet har vært preget av et generelt etterspørselsoverskudd.

Leiemarkedet har tidvis vært noe avventende, men mot slutten av året har høy etterspørsel og lav tilgang på nye arealer bidratt til en utflating i ledigheten og økning i leieprisene. Det er ventet at denne trenden vil fortsette gjennom 2022.

Organisasjon

Oslo Areal AS har per 31. desember 2021 14 fast ansatte, hvorav åtte menn og seks kvinner. Arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak knyttet til likestilling, men det legges vekt på mangfold i organisasjonen.

Sykefraværet i selskapet er lavt, og var også i 2021 under 2 %. Det har ikke vært alvorlige ulykker eller andre hendelser med selskapets ansatte i 2021.

Selskapet har ingen aktiviteter klassifisert som forskning og utvikling.



Samfunnsansvar og bærekraft

Oslo Areal har som mål å være en miljøbevisst utleier for dagens og morgendagens leietakere, og skal gjennom sin virksomhet bidra til miljøforbedringer. Selskapet har fokus på miljøvennlig beliggenhet, det vil si sentrale kommunikasjonsknutepunkter med gode, trygge byrom rundt eiendommene. Selskapet benytter miljøklassifiseringssystemet BREEAM NOR for nybygg og totalrehabiliteringer. Oslo Areal har også igangsatt miljøklassifisering av eksisterende eiendommer i henhold til BREEAM NOR In-Use, og i løpet av 2021 har seks eiendommer blitt BREEAM NOR In-Use-sertifisert.

Alle eiendommene er energimerket. Fjernvarme og fjernkjøling benyttes i hovedsak som energikilder. Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø, og det har heller ikke i 2021 vært rapportert om miljøutslipp.

Selskapet skal ikke tilby produkter eller tjenester eller utføre handlinger som innebærer risiko for medvirkning til uetisk atferd, krenkelse av menneske- og arbeidstakerrettigheter, korrupsjon og miljødeleggelser. Dette kreves også av selskapets konsulenter og leverandører.

Oslo Areal har som målsetning at det ikke skal forekomme noen form for personskader knyttet til eiendommene, og arbeider systematisk med sine samarbeidspartnere for å nå dette målet. Det har ikke vært noen personskader knyttet til eiendommene i 2021.

Oslo Areals strategi for miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft fokuserer på fem av FNs 17 bærekraftsmål som er spesielt relevante for eiendomssektoren, og som understøttes av porteføljestrategien. De fem utvalgte hovedmålene er: Ren energi for alle (nr. 7), Anstendig arbeid og økonomisk vekst (nr. 8), Bærekraftige byer og samfunn (nr. 11), Ansvarlig forbruk og produksjon (nr. 12) og Stoppe klimaendringene (nr. 13).

I strategien er det utarbeidet konkrete mål for energiforbruk (snitt pr m²), renovasjon (sorteringsgrad) og klimagassreduksjon (spesifikk CO₂-belastning) og tilhørende tiltak som skal sikre realisering av målene.

I prosjektene har selskapet fokus på sosial bærekraft, for eksempel å gi noe tilbake til byen i form av transformasjon, forbedring av uterom og utvikling av bygulv og rekreasjonssteder.

Oslo Areal er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Redegjørelse for konsernregnskapet

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med forskrift om forenklet IFRS.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, og at denne forutsetningen er til stede.

Driftsinntektene ble i 2021 på MNOK 467,1 mot MNOK 507,1 i 2020, mens driftskostnadene ble MNOK 98,8 mot MNOK 72,7 i 2020. Porteføljens markedsverdi er per 31. desember 2021 vurdert til MNOK 13 550,0. Verdiendring på eiendommene ble MNOK 3 575,7 i 2021 mot MNOK 523,2 i 2020. Verdiendringen reflekterer det aktive transaksjonsmarkedet for næringseiendommer i Oslo i slutten av 2021, og verdsettelsen av Oslo Areals eiendommer reflekterer eiendomsverdiene i avtalen om salg av Oslo Areal til Entra, inngått i desember 2021.

Netto finanskostnader ble i 2021 MNOK 52,6 mot MNOK 87,9 i 2020. Årsresultatet ble i 2021 MNOK 3 046,7 mot MNOK 677,7 i 2020.



Kontantstrøm fra driften ble i 2021 MNOK 269,5 mot MNOK 332,4 i 2020. Forskjell mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra driften skyldes netto finansposter, betalbar skatt og endringer i arbeidskapital. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK 919,4 som følge av netto salg av eiendommer i 2021. Kontantbeholdning ved årets slutt var MNOK 57,9.

Konsernet er finansiert med et langsiktig lån fra eierne. Konsernets egenkapitalandel var 48,6% per 31. desember 2021 mot 61,8 % per 31. desember 2020.

Redegjørelse for selskapsregnskapet (Oslo Areal AS)

Driftsinntekter ble MNOK 40,6, i 2021 mot MNOK 40,0 i 2020, mens driftskostnadene ble MNOK 51,9 mot MNOK 43,0 i 2020. Netto finansposter ble i 2021 MNOK 319,3 mot MNOK 209,3 i 2020. Årsresultatet ble i 2021 MNOK 284,0 mot MNOK 165,3 i 2020.

Netto kontantstrøm for 2021 ble MNOK -42,8, hvorav driften ga et positivt bidrag på MNOK 165,2, investeringsaktivitetene ble MNOK 1 051,9 og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter MNOK - 1 260,0. Kontantbeholdning ved årets slutt var MNOK 53,8.

Morselskapets bokførte egenkapitalandel var 44,7 % per 31. desember 2021 mot 35,1 % per 31. desember 2020. Styret foreslår at årsresultatet for 2021 på MNOK 284,0 overføres til annen egenkapital.

Risikoforhold

Selskapet vurderer risiko fortløpende, og utarbeider risikoanalyse for virksomheten som fremlegges for styret. Risiko kategoriseres inn i markedsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Inntektsiden påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Størst risiko på kostnadsiden er knyttet til prosjektkostnader, som historisk sett tenderer til å øke kraftig ved høykonjunktur, for så å falle tilbake til trendvekst i lavkonjunktur. Eiendomsverdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret yield-nivå, som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn. Selskapet følger markedssituasjonen nøye, og vil løpende vurdere tiltak for å tilpasse seg de til enhver tid rådende markedsforhold.

Operasjonell risiko

Selskapets viktigste operasjonelle risiko er knyttet til eiendomsdrift, utleie av eiendom, prosjektgjennomføring og SHA/HMS. Disse følges opp gjennom rutiner for daglig drift, samt lover og regler, med tilhørende etterlevelse av disse. Digitalisering overvåkes for å kartlegge hvordan den påvirker selskapets konkurransefortrinn og skaper nye former for risiko og muligheter. Risiko for klimaendring har økt. Selskapet har et bevisst forhold til denne risikoen, og gjør fortløpende tilpasninger til eiendomsdrift og investeringer.

Finansiell risiko

Selskapet har ikke ekstern lånefinansiering, men finansieres med egenkapital og lån fra eierne. De løpende leieinntekter dekker selskapets kortsiktige likviditetsbehov.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.



Fremtidsutsikter

Koronapandemien førte til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi, men gjeninnhenting har vært raskere enn mange forutså. Vaksinerings og nedtrapping av smitteverntiltak samt lave renter er ventet å løfte tilbake mot trendnivået i løpet av 2022. Til tross for noe usikkerhet i markedet grunnet koronapandemien og overgangen til hjemmekontor og hybride løsninger, har markedet for kontoreiendom i Oslo vist seg lite påvirket. Lav tilførsel av nye kontorarealer i Oslo i 2022 som følge av få ferdigstillelser forventes å gi fortsatt lav ledighet. Leieprisene forventes å stige noe i de fleste sentrale områder det neste året, både i nominelle og reelle termer.

Oslo, 4. mars 2022

Anders Olstad
Styrets leder

Halgeir Østrem
Styremedlem

Knut Sørngård
Styremedlem



Konsolidert RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	15	459 913	500 330
Annen driftsinntekt		7 144	6 816
Sum driftsinntekter		467 057	507 146
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader eiendom		18 337	16 865
Vedlikeholdskostnader	17	13 796	-2 590
Forvaltningskostnader	11, 13, 14, 15	66 703	58 440
Sum driftskostnader		98 836	72 715
DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER		368 220	434 431
Verdiendring investeringseiendommer	2	3 575 652	523 227
Gevinst/ tap ved salg av eiendom		9 902	-
DRIFTSRESULTAT		3 953 774	957 658
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	16	2 212	1 189
Finanskostnader	16	54 801	89 095
Netto finansposter		-52 589	-87 907
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		3 901 185	869 752
Skattekostnad på ordinært resultat	12	854 506	192 055
ÅRSRESULTAT		3 046 680	677 696
Årsresultat tilordnes aksjonærene i morselskapet		3 046 680	677 696

Konsolidert OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
ÅRSRESULTAT		3 046 680	677 696
Aktuarielle gevinster og tap på ytelsesplaner	11	2 015	-3567
Skatt relatert til poster som ikke skal reklassifiseres over resultatet		-443	785
Post som ikke skal reklassifiseres over resultatet		1 571	-2783
TOTALT RESULTAT		3 048 251	674 914



Oslo Areal AS
EIENDELER PER 31.12.


Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1, 2	13 550 000	10 975 300
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv	3	913	2 078
Sum varige driftsmidler		13 550 913	10 977 378
Finansielle anleggsmidler			
Andre finansielle anleggsmidler	5	101 345	69 977
Andre langsiktige fordringer	6	4 871	5 007
Sum finansielle anleggsmidler		106 217	74 985
SUM ANLEGGSMIDLER		13 657 130	11 052 363
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		7 060	4 840
Andre kortsiktige fordringer		15 225	29 698
Sum kortsiktige fordringer		22 285	34 538
Bankinnskudd	4, 7	57 910	129 081
SUM OMLØPSMIDLER		80 195	163 619
SUM EIENDELER		13 737 324	11 215 982

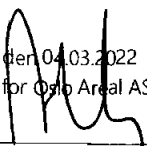


Konsolidert
EGENKAPITAL OG GJELD PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	575 000	575 000
Overkurs	10	1 154 622	1 154 622
Sum innskutt egenkapital		1 729 623	1 729 623
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	6 766 166	3 717 915
Sum opptjent egenkapital		6 766 166	3 717 915
SUM EGENKAPITAL		8 495 788	5 447 537
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	11	5 511	7 324
Utsatt skatt	12	1 685 262	929 929
Sum avsetning for forpliktelser		1 690 773	937 253
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til aksjonærer	8	3 460 000	4 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 460 000	4 720 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	12	35 710	40 713
Leverandørgjeld		1 574	2 800
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	8	10 319	11 463
Annen kortsiktig gjeld	8	43 160	56 217
Sum kortsiktig gjeld		90 763	111 193
SUM GJELD		5 241 536	5 768 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 737 324	11 215 982

Oslo, den 04.03.2022
I styret for Oslo Areal AS


Hallgeir Østrem
Styremedlem


Anders Olstad
Styreleder


Knut Sørngård
Styremedlem



Konsolidert

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skatt	3 901 185	869 752
Verdiendring investeringseiendommer	-3 575 652	-523 227
Periodens betalte skatt	-39 566	-17 619
Ordinære avskrivninger	278	784
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-9 902	-
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	-6 876	2 662
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	269 468	332 350
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av nye eiendommer / Investeringer i tilknyttet selskap	-319 902	-69 977
Investering i eksisterende eiendommer	-132 624	-108 573
Salg av eiendommer	1 371 887	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	919 361	-178 550
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i annen langsiktig gjeld	-1 260 000	-60 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 260 000	-60 000
Netto endring i likvider i året	-71 171	93 800
Bankinnskudd per 01.01.	129 081	35 281
Bankinnskudd per 31.12.	57 910	129 081



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon

Eiendomskonsernet Oslo Areal AS ble etablert i 2004. I dag er det et av de større eiendomsselskapene i Norge med en portefølje på ca. 220 000 m². Selskapet har hovedfokus på kontoreiendommer nært kommunikasjonsknutepunkt i Oslo-området.

Regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet framgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendommer.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 1.

Konsernregnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper

Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper på balansedagen. Datterselskaper er alle enheter der konsernet har kontroll. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i vedkommende foretak, og har mulighet til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over foretaket. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Kjøp av datterselskap klassifiseres som virksomhetskjøp eller eiendelskjøp. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til virksomhetskjøp. Anskaffelseskost består av vederlaget, med tillegg for utgifter som er direkte henførbare til oppkjøpet. Vederlaget er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, med goodwill som ufordelt differanse. Differansen mellom virkelig verdi på netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet og balanseførte verdier i det oppkjøpte selskap benevnes som merverdi eller mindreverdi.



Ved overtakelse av eiendommer eid i egne selskaper som anses som virksomhetskjøp, oppstår goodwill som følge av at utsatt skatt innregnes til nominell verdi. Størrelsen på den goodwill som innregnes er lik forskjellen mellom virkelig verdi på utsatt skatt (som er lagt til grunn i kjøpesummen) og nominell verdi på utsatt skatt.

Oppkjøp av datterselskap som ikke defineres som virksomhetskjøp bokføres som eiendelskjøp. Anskaffelseskost for eiendelskjøp tilordnes identifiserbare eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Goodwill innregnes ikke i forbindelse med eiendelskjøp, og det beregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av eiendelene. Konserninterne transaksjoner og mellomværende mellom konsernselskaper elimineres.

Oslo Areal AS sine kjøp av datterselskap er klassifisert som eiendelskjøp. Konsernet har ingen goodwillposter i balansen.

Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper.

Tilknyttede selskaper

Som tilknyttede selskap defineres selskap hvor Oslo Areal AS, direkte eller indirekte gjennom datterselskaper, ikke har kontroll, men betydelig innflytelse. Tilknyttede selskaper blir regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Forholdsmessig andel av årsresultatet i disse resultatføres under finansposter. I balansen er investeringene klassifisert som finansielle anleggsmidler og står oppført til kostpris korrigert for akkumulerte resultatandeler.

Driftsinntekter

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert.

Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen. Felleskostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.

Investerings eiendom

Investerings eiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og/eller for å oppnå verdistigning. Investerings eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investerings eiendommer" i den perioden det oppstår.

Det foretas en kvartalsvis vurdering av virkelig verdi basert på konsernets verdsettelsesmodell. Minst ved halvår og årsslutt blir det i tillegg innhent uavhengige verddivurderinger fra eksterne



rådgivere for vesentlige deler av porteføljen. Forutsetninger i modellen avstemmes så langt det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare eiendomstransaksjoner. Konsernets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom for seg selv. Dersom det foreligger en bindende salgavtale for én eller flere av konsernets eiendommer, baseres virkelig verdi av disse eiendommene på den avtalte kjøpesummen.

Utgifter til vedlikehold knyttet til eiendommen kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres i byggeperioden også som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjestående byggekostnader, hensyntatt gjenværende risiko.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kundefordringer, fordringer på andre konsernselskaper og andre fordringer

Disse fordringene holdes i en forretningsmodell med det formål å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av hovedstol og renter på gitte datoer og måler derfor til amortisert kost. Det gjøres avsetninger for forventede tap. For kundefordringene anvendes den forenklede metode for beregning av tapsavsetninger hvor det gjøres avsetning for forventet tap over fordringens løpetid. For andre fordringer avsettes det for 12-måneders forventet tap og hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinngregning gjøres det avsetning for forventet tap over hele levetiden. Avsetningene baseres på historiske kredittap justert for fremadrettede faktorer for den enkelte kunde og den generelle økonomiske situasjon.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår gjeld til aksjonærer og annen kortsiktig gjeld.

Pensjoner

Oslo Areal AS har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning til sine ansatte. Den ytelsesbaserte ordningen ble lukket for nyansatte i 2006.

Forpliktelser til å yte innskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som kostnad i resultatregnskapet når de påløper.

Ytelsesbaserte pensjonsplaner vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.



Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) innregnes i utvidet resultat. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønn og personalkostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Bankinnskudd

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og innestående på konsernkonto.

Oslo Areal AS administrerer et konsernkontosystem og er representant overfor banken. Selskapet er sammen med de øvrige deltakerne i konsernkontosystemet, solidarisk ansvarlig overfor banken for oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoavtalen. Det er ikke etablert kredittramme for selskaper tilknyttet konsernkontosystemet. Deltagende selskapers risiko er dermed begrenset til eget innskudd (utlån til Oslo Areal AS) i konsernkontosystemet. Saldo på konsernkonto presenteres som bankinnskudd.

Segmentrapportering

Konsernet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningseiendommer i Oslo-området. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Konsernet regnes derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Fastsettelse av virkelig verdi

Investerings eiendom

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på " historisk-kost" prinsippet med unntak av investerings eiendom som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser ved fastsettelse av virkelig verdi av investerings eiendom. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimater som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler, er drøftet nedenfor.

Oslo Areal anvender virkelig verdi for sine investerings eiendommer. Investerings eiendommene består av nærings eiendommer som leies ut til aktører utenfor konsernet og er lokalisert i Oslo og Bærum, samt Stavanger. Gjennomsnittlig leieperiode per 31. desember 2020 er 4,8 år og eiendomsporteføljen omfatter i hovedsak kontoreiendom.

Konsernets verdsettelsesmodell er utviklet av Oslo Areal AS over flere år. Verdsettelsesmodellen legges til grunn både i kvartalsregnskapene og ved årsslutt. To ganger i året, ved halvår og årsslutt, blir det innhentet uavhengige verddivurderinger fra eksterne rådgivere for vesentlige deler av porteføljen. Forutsetningene i modellen fastsettes så langt det lar seg gjøre på bakgrunn av eksterne observerbare markedsinput.

Konsernets verdsettelsesmodell verdsetter hver enkelt eiendom for seg selv. Verddivurderingsmodellen er i utgangspunktet en kvartalsvis etterskuddsvis kontantstrømsmodell. De viktigste parametrene i verddivurderingsmodellen er avkastningskrav, leieinntekter (kontraktisleie og markedsleie), eierkostnader, leietakertilpasninger og prosjektinvesteringer. Dersom det foreligger en bindende salgsvtale for én eller flere av konsernets eiendommer, baseres virkelig verdi av disse eiendommene på den avtalte kjøpesummen.

Det ble den 2. desember 2021 inngått en avtale med Entra ASA som kjøper og AMF Pensionsforsikring AB og Gjensidige Forsikring ASA som selgere av samtlige aksjer i Oslo Areal AS. Overdragelsen ble gjennomført 12. januar 2022. Det ble i denne salgsprosessen identifisert virkelig verdi av hver enkelt av konsernets investerings eiendommer, og disse verdiene er lagt til grunn ved rapporteringen per 31. desember 2021.

Note 2 Investerings eiendom

Endring i balanseposten investerings eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor:

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Balanseført verdi 01.01.	10 975 300	10 343 500
Investering i nye eiendommer	290 124	-
Investering i eksisterende eiendommer	132 624	108 573
Salg av eiendommer	-1 423 700	-
Resultatført verdiendring	3 575 652	523 227
Balanseført verdi 31.12.	13 550 000	10 975 300
Akkumulert urealisert verdiendring 01.01.	2 563 252	2 040 024
Verdiendring inneværende år	3 575 652	523 227
Akkumulert verdiendring solgte eiendommer	-20 692	-
Akkumulert urealisert verdiendring 31.12.	6 118 212	2 563 252

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra investerings eiendommer. Det er ingen lån med sikkerhet i investerings eiendommer i 2020 eller 2021. Det foreligger forpliktelser til å investere ca MNOK 30 i investerings eiendommer i 2022.

Note 3 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1 000	2021
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	
Anskaffelseskost 01.01.	8 122
Tilgang/avgang (inkludert tilgang/avgang ved kjøp/salg av selskap)	-1 074
Anskaffelseskost 31.12.	7 047
Akkumulerte avskrivninger 31.12. (inkludert tilgang/avgang ved kjøp/salg av selskap)	6 134
Balanseført verdi 31.12.	913
Årets avskrivninger	838
Forventet økonomisk levetid	0-10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Det foreligger ingen restriksjoner på andre varige driftsmidler.

Varige driftsmidler er ikke stilt som sikkerhet (pant) for konsernets låneforpliktelser.



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Finansiell risikostyring

Konsernet er finansiert med egenkapital og lån fra aksjonærene. Konsernet har ingen finansielle derivater. Styret har vedtatt en finansieringsstrategi for selskapet. Ledelsen foretar en årlig risikovurdering som inkluderer en vurdering av konsernets finansielle risiko. De viktigste finansielle risiki konsernet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko.

4.1 Markedsrisiko

4.1.1 Prisisiko

Oslo Areal er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Inntektssiden påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Størst risiko på kostnadssiden knyttes til byggekostnader som historisk sett tenderer til å øke kraftig ved høykonjunkturer for så å falle tilbake til trendvekst i lavkonjunktur. Eiendomsverdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret yield-nivå som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn.

4.1.2 Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Det er ikke inngått rentebytteavtaler eller annen sikring for å redusere renterisikoen.

4.2 Kredittisiko

Selskapet har rutiner for garantistillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktsportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen i Norge øke denne risikoen.

4.3 Likviditetsrisiko

Selskapet har ikke ekstern lånefinansiering, men finansieres med egenkapital og lån fra eierne. De løpende leieinntektene dekker selskapets kortsiktige likviditetsbehov. Større investeringer finansieres ved lån fra eierne, eventuelt ved ytterligere tilførsel av egenkapital fra eierne. Lånet fra eierne har en øvre ramme på MNOK 8 000. Låntaker kan fritt trekke på lånet eller tilbakebetale etter behov. I forbindelse med salget av alle aksjene i Oslo Areal AS til Entra ASA den 12. januar 2022 (jf. note 18), ble lånet innfridd og erstattet med et nytt konserninternt lån fra Entra.

Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserver:

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontanter og kontantekvivalenter	57 910	129 081
- herav bundne midler	1 102	3 023
Frie likvide midler	56 808	126 057
Ubenyttet låne- og trekkfasiliteter	4 540 000	3 280 000
Likviditetsreserve	4 596 808	3 406 057

Note 5 Andre finansielle anleggsmidler

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Investeringer i tilknyttet selskap	101 345	69 977
Sum andre finansielle anleggsmidler	101 345	69 977

Note 6 Fordringer

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Fordringer med forfall senere enn ett år	4 871	5 007
Sum langsiktige fordringer	4 871	5 007

Note 7 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Bankinnskudd		
Bundne skattetrekksmidler	1 102	3 023
Bankinnskudd på konsernkonto	48 002	105 826
Øvrige bankinnskudd	8 806	20 232
Sum bankinnskudd	57 910	129 081



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Gjeld

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Langsiktig gjeld		
AMF Pensjonsforsikring AB (aksjonær)	1 730 000	2 360 000
Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	1 730 000	2 360 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer	3 460 000	4 720 000

Oslo Areal AS er finansiert med lån fra sine to eiere; Gjensidige Forsikring ASA og AMF Pensjonsforsikring AB. Lånet har en ramme på MNOK 8 000 og forfaller til betaling 31.12.2022. Låntaker kan trekke på lånet etter behov, eller tilbakebetale. Det er ikke stilt sikkerhet for lånet. I forbindelse med salg av alle aksjene i Oslo Areal AS til Entra ASA den 12. januar 2022 (jf. note 18), ble lånet innfridd og erstattet med et nytt konserninternt lån fra Entra.

Kortsiktig gjeld

AMF Pensjonsforsikring AB (aksjonær)	5 130	5 646
Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	5 189	5 817
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	10 319	11 463

Annen kortsiktig gjeld

Skyldig mva/ - til gode mva	-6 392	1 675
Forskudd fra kunder	24 169	26 762
Påløpte kostnader	12 868	22 691
Diverse kortsiktig gjeld	0	863
Skyldig lønn og lønnsrelaterte kostnader	12 515	4 226
Annen kortsiktig gjeld	43 160	56 217

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på MNOK 575 består av 23 mill aksjer á kr. 25
Alle aksjer har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Antall	Eierandel
Gjensidige Forsikring ASA	11 500 000	50,0 %
AMF Pensjonsforsikring AB	11 500 000	50,0 %
Totalt antall aksjer	23 000 000	100,0 %

Det ble den 2. desember 2021 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Oslo Areal AS til Entra ASA. Overdragelse skjedde 12. januar 2022, jf. også note 18.

Note 10 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen	Sum
			egenkapital	
Egenkapital 01.01.	575 000	1 154 622	3 717 915	5 447 537
Årets resultat			3 048 251	3 048 251
Egenkapital 31.12.	575 000	1 154 622	6 766 166	8 495 788



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Pensjoner

Selskapet har pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Ytelsesordningen ble lukket for nye medlemmer i 2006 og har nå to medlemmer. De øvrige ansatte har innskuddsordning.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Ytelsesordning:		
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01.	12 361	10 813
Årets pensjonsopptjening	169	136
Arbeidsgiveravgift av årets opptjening	24	19
Rentekostnad	182	191
Aktuarielle gevinster og tap	-1 833	1 691
Pensjonsutbetalinger	-473	-455
Planendring	0	0
Aga av innbetalte pensjonsmidler	-38	-36
Per 31.12.	10 392	12 361
Beløp innregnet i balansen		
Nåverdi av ikke-fondsbasert ordning	6 086	7 097
Nåverdi av fondsbasert ordning	4 306	5 264
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen	10 392	12 361
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)		
Tilskudd premiefond bokført mot balansen		202
Virkelig verdi av pensjonsmidlene	-4 881	-4 835
Netto pensjonsforpliktelse	5 511	7 324
Virkelig verdi av pensjonsmidlene		
Per 01.01.	4 835	4 860
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	71	87
Aktuarielle gevinster og tap	182	90
Innbetalinger	106	107
Pensjonsutbetalinger	-275	-275
Arbeidsgiveravgift av innbetalte pensjonsmidler	-38	-36
Per 31.12.	4 881	4 835
Pensjonskostnad innregnet i resultatet		
Årets pensjonsopptjening	169	136
Rentekostnad	182	191
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-71	-87
Arbeidsgiveravgift	24	19
Resultatført planendring	0	0
Pensjonskostnad	304	260
Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet		
Forvaltningskostnader	304	260
Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital		
Akkumulert beløp per 01.01.	11 467	7 899
Innregnet i perioden	-2 015	3 567
Akkumulerte beløp per 31.12.	9 452	11 467
Aktuarielle forutsetninger		
Diskonteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet lønnsregulering	1,50 %	1,50 %
Forventet pensjonsregulering	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	1,75 %	1,75 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,50 %	1,50 %
Forventet uttakshyppighet AFP	Ikke relevant	Ikke relevant
Levealder-tariff	K2013	K2013
Uføre-tariff	KU	KU
Turnover før/etter fylte 40 år	Avtagende	Avtagende
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

	2021	2020
Pensjonsmidlene består av		
Aksjer	8,00 %	8,00 %
Obligasjoner	88,00 %	88,00 %
Derivater, bank og annet	4,00 %	4,00 %
Totale pensjonsmidler	100,00 %	100,00 %



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 12 Skatt

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	7 669 090	4 237 061
Pensjoner	-5 511	-7 324
Gevinst- og tapskonto	-1 637	-908
Fordringer og andre forskjeller	-1 661	-1 882
Netto midlertidige forskjeller	7 660 281	4 226 947
Rentefradrag til fremføring		
Grunnlag for utsatt skatt	7 660 281	4 226 947
Utsatt skatt i balansen	1 685 262	929 928

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	3 901 185	869 752
Permanente forskjeller	-9 837	-442
Grunnlag for årets skattekostnad	3 891 348	869 310
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-3 433 633	-668 061
Endring midlertidige forskjeller ved tilgang/ avgang datterselskap	-295 396	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	162 318	201 248
Anvendelse av tidligere års avskåret rentefradrag	-13 021	-16 188
Anvendt underskudd til fremføring		
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	149 298	185 060

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	32 845	40 713
Endring i utsatt skatt/skattefordel	756 673	151 342
Endring utsatt skatt ved tilgang/avgang	64 987	
Skattekostnad	854 506	192 055

Effektiv skattesats 21,90 % 22,08 %

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	3 901 185	869 752
Beregnet skatt 22 %	858 261	191 345
Skattekostnad i resultatregnskapet	854 506	192 055
Differanse	-3 755	710

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	-2 164	-97
Korrigerende skatt tidligere år	-1 148	
Andre forskjeller	-443	806
Sum forklart differanse	-3 755	710

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	32 845	40 713
Korrigerende skatt tidligere år	2 865	
Betalbar skatt i balansen	35 710	40 713



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 Andre driftskostnader

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Forvaltningskostnader		
Personalkostnad	35 928	25 864
Honorar utleiemegler	1 025	1 370
Markedsføring	3 506	2 309
Andre honorar/ annen forvaltning	22 961	23 919
Andre driftskostnader	2 529	4 195
Avskrivninger	755	784
Sum forvaltningskostnader	66 703	58 441

Note 14 Personalkostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Personalkostnader		
Lønn	27 107	18 964
Styrehonorar	720	661
Arbeidsgiveravgift	4 363	3 173
Pensjonskostnader	2 683	2 307
Andre ytelser	1 054	759
Sum personalkostnader	35 928	25 864

Selskapet har sysselsatt 12,9 årsverk som utgjør 14 ansatte i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	2 632	720
Bonus	653	
Arbeidsgiveravgift	514	102
Pensjonsutgifter	189	
Annen godtgjørelse	172	21

Styrehonorar for 2021

Styrets leder i 2021, Susanne Munch Thore, har for dette året mottatt kr 328 290 i styrehonorar. Styremedlemmene Espen Andreas Pay og Reidar Eggert Stockfleth har for 2021 mottatt kr 195 957 hver i styrehonorar.

I tillegg har Espen Andreas Pay mottatt kr 19 600 ekskl. mva i honorarer for konsulent tjenester via selskapet Payco AS.

Øvrige styremedlemmer mottar ingen særskilt godtgjørelse for styrevirket utover de ytelser de mottar som ansatt i sine respektive selskap. Dette gjelder følgende styremedlemmer:

Styremedlem Anders Kilanger (Gjensidige Forsikring ASA)
Styremedlem Pernilla Arnrud Melin (AMF Pensionsförsäkring AB)

Styret for 2021 er skiftet ut i forbindelse med nye eiere i 2022.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor¹		
Lovpålagt revisjon	484	930
Andre attestasjonstjenester	289	281
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	16	36
Sum godtgjørelse til revisor	788	1 247

¹Beløpene er inkl. ikke fradragført mva.



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 15 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 14, og mellomværende med nærstående parter er omtalt i note 8.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Selskapets transaksjoner med nærstående parter:		
a) Salg av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA - utleie av kontorlokaler	22 157	21 879
Sum salg av tjenester	22 157	21 879
b) Kjøp av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA	44	469
Sum kjøp av tjenester	44	469

Note 16 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Finansinntekter		
Renteinntekter fra bankinnskudd	535	590
Andre finansinntekter	1 678	599
Finansinntekter	2 212	1 189
Finanskostnader		
Rentekostnad til aksjonærer	54 756	88 961
Andre finanskostnader	45	134
Finanskostnader	54 801	89 095

Note 17 Vedlikeholdskostnader

Oslo Arealas datterselskap Kanalpiren AS fremmet et erstatningskrav mot entreprenøren som oppførte kontorbygget Kanalpiren ved Hinna Park i Stavanger i 2008-2009 vedrørende mangler i bygget.

Manglene er utbedret, og det er inngått et forlik hvor Kanalpiren AS er erkjent en erstatningssum. Erstatningen er bokført mot vedlikeholdskostnadene for 2020.

Kanalpiren AS ble solgt i 2021.

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det ble den 2. desember 2021 inngått en avtale med Entra ASA som kjøper og AMF Pensionsforsikring AB og Gjensidige Forsikring ASA som selgere av samtlige aksjer i Oslo Areal AS. Overdragelsen ble gjennomført 12. januar 2022.



Oslo Areal AS
RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER			
Driftsinntekter	9, 11	40 556	40 028
Sum driftsinntekter		40 556	40 028
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	7, 10	35 928	25 864
Avskrivning på driftsmidler	2	476	426
Annen driftskostnad	10	15 478	16 755
Sum driftskostnader		51 882	43 044
DRIFTSRESULTAT		-11 326	-3 016
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	12	393 362	295 525
Finanskostnader	12	74 104	86 249
Netto finansposter		319 259	209 276
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		307 933	206 260
Skattekostnad på ordinært resultat	8	23 906	40 964
ÅRSRESULTAT		284 027	165 296
Overføringer			
Overført til/ (fra) annen egenkapital	6	284 027	165 296
Sum overføringer		284 027	165 296



Oslo Areal AS
EIENDELER PER 31.12.

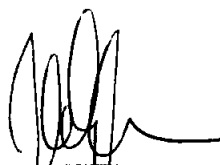
Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 298	1 645
Sum immaterielle eiendeler		1 298	1 645
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	2	560	733
Sum varige driftsmidler		560	733
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	3 212 805	3 525 262
Lån til selskap i samme konsern	3	2 972 660	3 584 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 185 464	7 109 262
SUM ANLEGGSMIDLER		6 187 322	7 111 640
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3	192 053	238 629
Andre kortsiktige fordringer		2 658	616
Sum kortsiktige fordringer		194 711	239 244
Bankinnskudd	4	10 999	53 818
SUM OMLØPSMIDLER		205 710	293 063
SUM EIENDELER		6 393 033	7 404 702

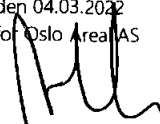


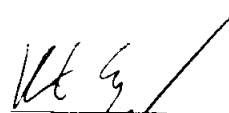
Oslo Areal AS
EGENKAPITAL OG GJELD PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	575 000	575 000
Overkurs	6	1 154 622	1 154 622
Sum innskutt egenkapital		1 729 622	1 729 622
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 129 070	872 398
Sum opptjent egenkapital		1 129 070	872 398
SUM EGENKAPITAL		2 858 693	2 602 020
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	5 511	7 324
Sum avsetning for forpliktelser		5 511	7 324
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til aksjonærer	3	3 460 000	4 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 460 000	4 720 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	28 033	33 489
Skyldig offentlige avgifter		2 248	2 143
Leverandørgjeld		349	374
Gjeld til selskap i samme konsern	3	17 191	24 921
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	3	10 319	11 463
Annen kortsiktig gjeld		10 689	2 967
Sum kortsiktig gjeld		68 829	75 358
SUM GJELD		3 534 340	4 802 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 393 033	7 404 702
		-	-0

Oslo, den 04.03.2022
I styret for Oslo Areal AS


Halgeir Østrem
Styremedlem


Anders Olstad
Styreleder


Knut Sørgård
Styremedlem



Oslo Areal AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skatt	307 933	206 260
Periodens betalte skatt	-33 126	-17 628
Ordinære avskrivninger	476	426
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-3	-
Nedskrivning av anleggsmidler	-	-3 377
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	-110 032	-93 335
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	165 247	92 346
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av varige driftsmidler	-303	-289
Salg av datterselskaper	1 371 292	-
Investering i nye datterselskaper	-289 962	-
Investering i eksisterende datterselskaper	-29 093	-1 881
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 051 933	-2 169
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i annen langsiktig gjeld	-1 260 000	-60 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 260 000	-60 000
Netto endring i likvider i året	-42 820	30 177
Konter og bankinnskudd per 01.01.	53 819	23 642
Bankinnskudd per 31.12.	10 999	53 819



Regnskapsprinsipper

Oslo Areal AS følger regnskapsreglene for øvrige foretak og årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Inntekter

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten er levert.

Datterselskap

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital.

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden.

Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres i den grad utdelingen representerer avkastning som er oppstått i Oslo Areal AS sin eiertid. I motsatt fall føres utdelingen som reduksjon av kostpris. Aksjene i datterselskapene eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Segmentrapportering

Konsernet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningseiendommer i Oslo-området. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Konsernet regnes derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Pensjoner

Oslo Areal AS har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning til sine ansatte. Den ytelsesbaserte ordningen ble lukket for nyansatte i 2006.



Forpliktelser til å yte innskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som kostnad i resultatregnskapet når de påløper.

Ytelsesbaserte pensjonsplaner vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) innregnes direkte i egenkapitalen. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønn og personalkostnader.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

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 skattemessig 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 er sannsynlig at denne kan bli nytte gjort.

Aksjekapital

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Datterselskaper

Beløp i NOK 1 000

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Anskaffelse s-tidspunkt	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Nedre Vollgate 11 AS	Oslo	23.12.2004	100 %	122 845	7 615	170 046
Christian Krohgs gate 2 AS	Oslo	23.12.2004	100 %	28 316	2 295	58 472
Christian Krohgs gate 10 AS	Oslo	12.05.2021	100 %	4 978	-2 776	246 497
Schweigaards gate 6 - 14 AS	Oslo	30.12.2004	100 %	76 667	9 075	41 400
Grensesvingen 7 Eiendom AS	Oslo	02.02.2005	100 %	276 519	22 406	277 199
Sørkedalsveien 6 AS	Oslo	02.02.2005	100 %	102 744	25 203	174 474
Karenslyst alle 7 AS	Oslo	02.02.2005	100 %	14 839	10 043	120 689
Grensesvingen 7 ANS	Oslo	02.02.2005	100 %	108	-8	108
Karenslyst allé 8A og B AS	Oslo	15.03.2005	100 %	38 595	2 549	40 498
Oslo Areal Deltaker AS	Oslo	01.01.2006	100 %	867	-13	867
Løkketangen 2 - 14 B AS	Oslo	30.04.2012	100 %	116 243	2 684	117 428
Tordenskioldsgate 6 AS	Oslo	30.06.2012	100 %	44 844	6 852	215 265
AS Storgaten 51	Oslo	15.01.2014	100 %	16 360	13 525	189 156
Tullingsgate 2 Eiendom AS	Oslo	30.09.2014	100 %	149 912	4 894	216 250
Tullingsgt 2 ANS	Oslo	30.09.2014	100 %	-	-	-
Pilestredet 33 AS	Oslo	01.12.2014	100 %	242 370	-5 783	288 246
Vestfjordgaten 4 AS	Oslo	31.01.2018	100 %	65 867	16 682	558 981
Drammensveien 131 AS	Oslo	30.11.2018	100 %	185 076	7 910	341 711
Grenseveien 78B AS	Oslo	14.12.2018	100 %	19 518	5 991	155 518
Balanseført verdi 31.12.						3 212 805

Note 2 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1 000	2021
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	
Anskaffelseskost 01.01.	3 806
Tilgang	303
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.	4 109
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	3 549
Balanseført verdi 31.12.	560

Årets avskrivninger	476
Forventet økonomisk levetid	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 Fordringer og gjeld, mellomværende med aksjonær og nærstående parter

Det er inngått låneavtaler med alle datterselskap av Oslo Areal AS. Lånene forfaller i sin helhet 31.12.2022. Lånene er begrenset oppad til spesifikke lånerammer per selskap og renteberegnes løpende.

Oslo Areal er finansiert med lån fra sine to eiere; Gjensidige Forsikring ASA og AMF Pensionsforsikring AB. Lånet har en ramme på MNOK 8 000 og løper til 31.12.2022. Låntaker kan trekke opp på lånet eller betale tilbake etter behov. Det er ikke stilt sikkerhet for lånet.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
FORDRINGER		
Langsiktige fordringer		
Lån til selskap i samme konsern	2 972 660	3 584 000
Langsiktige fordringer	2 972 660	3 584 000
Kortsiktige fordringer		
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	35 178	3 162
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern (mottatt utbytte)	28 799	17 080
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern (mottatt konsernbidrag)	128 076	218 387
Kortsiktige fordringer	192 053	238 629
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til AMF Pensionsforsikring AB (aksjonær)	1 730 000	2 360 000
Gjeld til Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	1 730 000	2 360 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer	3 460 000	4 720 000
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld AMF Pensionsforsikring AB	5 130	5 646
Kortsiktig gjeld til Gjensidige Forsikring ASA	5 189	5 817
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	10 319	11 463
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (avgitt konsernbidrag til datterselskaper)	35 507	22 421
Annen kortsiktig gjeld til datterselskaper	-18 317	2 500
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	17 191	24 921

Note 4 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Bankinnskudd		
Bundne skattetrekkmidler	1 102	3 023
Bankinnskudd på konsernkonto ¹	6 151	44 741
Øvrige bankinnskudd	3 746	6 053
Sum bankinnskudd	10 999	53 818

¹Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på MNOK 575 består av 23 mill. aksjer á NOK 25.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Antall	Eierandel
Gjensidige Forsikring ASA	11 500 000	50,0 %
AMF Pensionsforsikring AB	11 500 000	50,0 %
Totalt antall aksjer	23 000 000	100,0 %

Det ble den 2. desember 2021 inngått avtale om overdragelse av samtlige aksjer i Oslo Areal AS til Entra ASA. Overdragelse skjedde 12. januar 2022, jf. også note 13.



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	575 000	1 154 622	872 398	2 602 020
Aktuariell gevinst			1 571	1 571
Korrigerings tidligere år ²			-28 926	-28 926
Årets resultat			284 027	284 027
Egenkapital 31.12.	575 000	1 154 622	1 129 070	2 858 692

² Det vil bli sendt inn korrigerede skattemeldinger for årene 2019-2020, og endringene er tatt i regnskapet som en korreksjon mot egenkapitalen.



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Pensjoner

Selskapet har pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Ytelsesordningen ble lukket for nye medlemmer i 2006 og har nå 2 medlemmer. De øvrige ansatte har innskuddsordning.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Ytelsesordning:		
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01	12 361	10 813
Årets pensjonsopptjening	169	136
Arbeidsgiveravgift av årets opptjening	24	19
Rentekostnad	182	191
Aktuarielle gevinster og tap	-1 833	1 691
Pensjonsutbetalinger	-473	-455
Planendring	-	-
Aga av innbetalte pensjonsmidler	-38	-36
Per 31.12.	10 392	12 361
Beløp innregnet i balansen		
Nåverdi av ikke-fondbasert ordning	6 086	7 097
Nåverdi av fondbasert ordning	4 306	5 264
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen	10 392	12 361
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap)	-	-
Tilskudd premiefond bokført mot balansen	-	-202
Virkelig verdi av pensjonsmidlene	-4 881	-4 835
Netto pensjonsforpliktelse	5 511	7 324
Virkelig verdi av pensjonsmidlene		
Per 01.01.		
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	4 835	4 860
Aktuarielle gevinster og tap	71	87
Innbetalinger	182	90
Pensjonsutbetalinger	106	107
Arbeidsgiveravgift av innbetalte pensjonsmidler	-275	-275
Per 31.12.	4 881	4 835
Pensjonskostnad innregnet i resultatet		
Årets pensjonsopptjening		
Rentekostnad	169	136
Forventet avkastning på pensjonsmidler	182	191
Arbeidsgiveravgift	-71	-87
Resultatført planendring	24	19
Pensjonskostnad	304	260
Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet		
Personalkostnader	304	260
Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital		
Akkumulert beløp per 01.01.	11 467	7 899
Innregnet i perioden	-2 015	3 567
Akkumulerte beløp per 31.12.	9 452	11 467
Aktuarielle forutsetninger		
Diskonteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet lønnsregulering	1,50 %	1,50 %
Forventet pensjonsregulering	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	1,75 %	1,75 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,50 %	1,50 %
Forventet uttakshyppighet AFP	Ikke relevant	Ikke relevant
Levealder-tariff	K2013	K2013
Uføre-tariff	KU	KU
Turnover før/etter fylte 40 år	Avtagende	Avtagende
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
De aktuarielle forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.		
Pensjonsmidlene består av		
Aksjer	8,00 %	9,00 %
Obligasjoner	88,00 %	80,50 %
Derivater, bank og annet	4,00 %	10,50 %
Totale pensjonsmidler	100,00 %	100,00 %



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Skatt

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	-590	-403
Pensjoner	-5 511	-7 324
Gevinst- og tapskonto	201	252
Netto midlertidige forskjeller	-5 899	-7 475
Rentefradrag til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skatt	-5 899	-7 475
Utsatt skattefordel i balansen	-1 298	-1 645
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	307 933	206 260
Permanente forskjeller	-195 607	-23 626
Grunnlag for årets skattekostnad	112 325	182 634
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-1 576	3 605
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	110 750	186 239
Mottatt konsernbidrag ført som investering i datter	-	-
Avgitt konsernbidrag	-13 522	-22 421
Anvendelse av tidligere års avskåret rentefradrag	-631	-11 597
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	96 596	152 221
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	24 226	38 421
Endring i utsatt skatt/skattefordel	486	1 758
Endring i utsatt skatt pensjon ført mot egenkapital	-443	785
Endring skattekostnad foregående år	-363	-
Skattekostnad	23 906	40 964
Effektiv skattesats	7,76 %	19,86 %
Avstemming av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	307 933	206 260
Beregnet skatt 22 %	67 745	45 377
Skattekostnad i resultatregnskapet	23 906	40 964
Differanse	-43 840	-4 413
Differansen består av følgende:		
22 % av permanente forskjeller	-43 034	-5 198
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-
Andre forskjeller	-443	785
Sum forklart differanse	-43 840	-4 413
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	24 226	38 421
Skattevirkning av konsernbidrag	-2 975	-4 933
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	6 782	-
Betalbar skatt i balansen	28 033	33 489



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Driftsinntekter

I driftsinntektene inngår honorarer for salg av forvaltningstjenester og prosjektledelse til datterselskap.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Fordeling på virksomhetsområder		
Forvaltningstjenester	40 383	39 856
Annet	173	172
Sum driftsinntekter	40 556	40 028
Geografisk fordeling		
Norge	40 556	40 028
Sum driftsinntekter	40 556	40 028

Note 10 Personalkostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Personalkostnader		
Lønn	27 107	18 964
Styrehonorar	720	661
Arbeidsgiveravgift	4 363	3 173
Pensjonskostnader	2 683	2 307
Andre ytelser	1 054	759
Sum personalkostnader	35 928	25 864

Selskapet har sysselsatt 12,9 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	2 632	720
Bonus	653	-
Arbeidsgiveravgift	514	102
Pensjonsutgifter	189	-
Annen godtgjørelse	172	21

Styrehonorar for 2021

Styrets leder i 2021, Susanne Munch Thore, har for dette året mottatt kr 328 290 i styrehonorar. Styremedlemmene Espen Andreas Pay og Reidar Eggert Stockfleth har for 2021 mottatt kr 195 957 hver i styrehonorar. I tillegg har Espen Andreas Pay mottatt kr 19 600 ekskl. mva i honorarer for konsulenttjenester via selskapet Payco AS.

Øvrige styremedlemmer mottar ingen særskilt godtgjørelse for styrevervet utover de ytelser de mottar som ansatt i sine respektive selskap. Dette gjelder følgende styremedlemmer:

Styremedlem Anders Kilanger (Gjensidige Forsikring ASA)
Styremedlem Pernilla Arnrud Melin (AMF Pensionsforsikring AB)

Styret for 2021 er skiftet ut i forbindelse med nye eiere i 2022, jf note 13.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor¹		
Løvpålagt revisjon	139	429
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	16	20
Sum godtgjørelse til revisor	155	449

¹inngår i annen driftskostnad. Beløpene er inkl. ikke fradragført mva.



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 3.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Selskapets transaksjoner med nærstående parter:		
a) Salg av tjenester		
- Datterselskaper	40 383	39 856
Sum salg av tjenester	40 383	39 856
b) Kjøp av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA	44	469
Sum kjøp av tjenester	44	469

Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Finansinntekter		
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap	156 875	235 467
Gevinst ved salg av datterselskap	188 123	-
Andre finansinntekter	37	-
Renteinntekt fra datterselskap	47 911	59 559
Renteinntekter fra bankinnskudd	416	499
Finansinntekter	393 362	295 525
Finanskostnader		
Nedskrivning finansielle eiendeler	49	-3 377
Rentekostnad til datterselskap	524	557
Rentekostnad til aksjonærer	54 756	88 961
Andre finanskostnader	5	108
Tap ved realisasjon av aksjer	18 770	-
Finanskostnader	74 104	86 249

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det ble den 2. desember 2021 inngått en avtale mellom Entra ASA som kjøper og AMF Pensionsforsikring AB og Gjensidige Forsikring ASA som selgere om overdragelse av samtlige aksjer i Oslo Areal AS. Overdragelsen ble gjennomført 12. januar 2022.