



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 476 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKØYEN ATRIUM AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amal Adda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	153 290 331	127 340 935
Annen driftsinntekt		5 182 101	4 339 287
Sum inntekter		158 472 432	131 680 222
Kostnader			
Varekostnad		953 989	338 411
Avskrivning på varige driftsmidler	2	65 133 953	55 614 442
Annen driftskostnad	3	20 647 015	27 137 736
Sum kostnader		86 734 956	83 090 590
Driftsresultat		71 737 476	48 589 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	21 542 583	18 401 116
Annen renteinntekt		40 999	38 677
Annen finansinntekt		53 211	56 305
Sum finansinntekter		21 636 793	18 496 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	45 494 322	33 728 782
Annen rentekostnad		5 772	3 730
Annen finanskostnad		1 761	70
Sum finanskostnader		45 501 856	33 732 582
Netto finans		-23 865 062	-15 236 484
Ordinært resultat før skattekostnad		47 872 414	33 353 148
Skattekostnad på ordinært resultat	5	10 531 931	7 337 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 340 483	26 015 456
Årsresultat		37 340 483	26 015 456
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 340 483	26 015 456
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	6	39 765 133	3 566 048
Overføringer annen egenkapital	6	-2 424 649	22 449 408
Sum overføringer og disponeringer		37 340 483	26 015 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 356 791 881	1 355 599 054
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7	8 969 122	9 974 281
Sum varige driftsmidler		1 365 761 004	1 365 573 335
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			199 330
Sum finansielle anleggsmidler			199 330
Sum anleggsmidler		1 365 761 004	1 365 772 665
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		501 827	23 434
Andre kortsiktige fordringer		1 258 849	6 223 503
Konsernfordringer	4	6 887 996	3 854 787
Sum fordringer		8 648 672	10 101 724
Sum omløpsmidler		8 648 672	10 101 724
SUM EIENDELER		1 374 409 676	1 375 874 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 000 000	16 000 000
Overkurs	6	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 083 076	3 083 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		73 183 076	73 183 076
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	87 369 791	89 794 441
Sum opptjent egenkapital		87 369 791	89 794 441
Sum egenkapital		160 552 867	162 977 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	14 841 923	15 525 799
Sum avsetninger for forpliktelser		14 841 923	15 525 799
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 586	264 776
Sum annen langsiktig gjeld		175 142 586	175 264 776
Sum langsiktig gjeld		189 984 509	190 790 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 859 067	11 807 757
Kortsiktig konserngjeld	4	1 016 644 073	1 009 963 541
Annen kortsiktig gjeld		369 159	335 000
Sum kortsiktig gjeld		1 023 872 299	1 022 106 297
Sum gjeld		1 213 856 808	1 212 896 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 409 676	1 375 874 389



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skøyen Atrium AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Atrium AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skøyen Atrium AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: G1C4D-G781Q-18YBM-EIPP8-4DSXH-D8SCD



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-25 11:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G1C4D-G78TQ-18YBM-E1PP8-4DSXH-D8SOD

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/validator>



**Årsregnskap 2022
for
Skøyen Atrium AS**

Organisasjonsnummer 974476231

amesto
AccountHouse

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
P.O.Box 6395 Etterstad
0604 OSLO



Skøyen Atrium AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Skøyen Atrium AS er et eiendomsselskap med formål å eie, utvikle og drive utleie av Drammensveien 145 og 147, og Askekroken 11 i Oslo kommune. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Eiendommen består av ca. 62 000 kvm. kontorer, konferanse og parkering for utleie, etter at eiendommens tredje byggetrinn ble ferdigstilt i 2019. I 2021 ble det ferdigstilt et nytt knutepunkt for å sammenstille de ulike byggetrinnene til en helhetlig eiendom.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Selskapet har gjennomgang tilgang til konsernets konsernkontoordring og eksternt finansiering gjennom Schage Eiendom AS finansiering/likviditet til fortsatt drift.

Verdien av Skøyen Atrium anses som solid og vesentlig høyere enn balanseført verdi til tross for en mer utfordrende markedssituasjon.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et overskudd i 2022 på 37,3 mNOK mot et overskudd på 26,0 mNOK i 2021. Selskapet har hatt økte leieinntekter som følger av nye signerte leiekontrakter, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes reduksjon i andre driftskostnader at selskapet har hatt mindre aktiviteter og mindre ledighet i 2022, og derav har kostnaden tilknyttet administrasjonshonorar fra morselskapet og eiers andel felleskostnader blitt redusert.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2022 var 112,0 mNOK mot 95,2 mNOK i 2021. Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2022. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

Finansiell risiko

Virksomheten har ikke direkteeksponering mot valutarisiko. Varer og tjenester kjøpes i hovedsak i norske kroner, men virksomheten kan ha indirekte eksponering mot valutaendringer da valutaendringer kan påvirke prosjektkostnader i norske kroner.

Det knytter seg kredittisiko til inngåtte leieavtaler, men risikoen vurderes som moderat. Leiekontraktene er sikret med bankgaranti/depositum. Det er stor spredning i kontraktmassen og de største leietakerne vurderes som solide.

Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom finansiering i norske kroner. Den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser.

Krigen mellom Russland og Ukraina som startet i februar 2022 og påfølgende sanksjoner kan påvirke bla. valutakurser, energipriser, renter, forsyningskjeder, priser på varer og tjenester, samt kundeleveranser. Dette kan skape usikkerhet både for løpende kostnader og leietakere, utviklingen av eiendomsmarkedet samt kapitalmarkedene, og vil derfor kunne påvirke virksomhetens økonomiske resultater fremover.



Skøyen Atrium AS

Årsberetning 2022

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utøver det som er vanlig for denne type virksomhet.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Det er iverksatt arbeide for å kunne etterleve krav i åpenhetsloven og Schage vil innen 30. juni 2023 offentliggjøre en redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger tilpasset Schages størrelse og aktivitet. Redegjørelsen vil gjøres tilgjengelig på Schages nettside (www.schage.no).

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

Årsresultat 2022	37 340 483 NOK
Avgitt konsernbidrag	- 39 765 133 NOK
Overføring fra annen egenkapital	2 424 649 NOK
Totalt disponert	- 37 340 483 NOK

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 144,5 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 25.april 2023

Egil Svoren
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem



Skøyen Atrium AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	153 290 331	127 340 935
Annen driftsinntekt		5 182 101	4 339 287
Sum driftsinntekter		158 472 432	131 680 222
Driftskostnader			
Varekostnad		953 989	338 411
Avskrivning på varige driftsmidler	2	65 133 953	55 614 442
Annen driftskostnad	3	20 647 015	27 137 736
Sum driftskostnader		86 734 956	83 090 590
DRIFTSRESULTAT		71 737 476	48 589 632
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	21 542 583	18 401 116
Annen renteinntekt		40 999	38 677
Annen finansinntekt		53 211	56 305
Sum finansinntekter		21 636 793	18 496 098
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	45 494 322	33 728 782
Annen rentekostnad		5 772	3 730
Annen finanskostnad		1 761	70
Sum finanskostnader		45 501 856	33 732 582
NETTO FINANSPOSTER		(23 865 062)	(15 236 484)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		47 872 414	33 353 148
Skattekostnad på ordinært resultat	5	10 531 931	7 337 693
ORDINÆRT RESULTAT		37 340 483	26 015 456
ARSRESULTAT		37 340 483	26 015 456
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	39 765 133	3 566 048
Overføringer annen egenkapital	6	(2 424 649)	22 449 408
SUM OVERF. OG DISP.		37 340 483	26 015 456

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



Skøyen Atrium AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 356 791 881	1 355 599 054
Driftsøstø, inventar, verktøy, kontorm.	2,7	8 969 122	9 974 281
Sum varige driftsmidler		1 365 761 004	1 365 573 335
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	199 330
Sum finansielle anleggsmidler		0	199 330
SUM ANLEGGSMIDLER		1 365 761 004	1 365 772 665
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		501 827	23 434
Fordringer på konsernselskap	4	6 887 996	3 854 787
Andre kortsiktige fordringer		1 258 849	6 223 503
Sum fordringer		8 648 672	10 101 724
SUM OMLØPSMIDLER		8 648 672	10 101 724
SUM EIENDELER		1 374 409 676	1 375 874 389

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



Skøyen Atrium AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 000 000	16 000 000
Overkurs	6	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 083 076	3 083 076
Sum innskutt egenkapital		73 183 076	73 183 076
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	87 369 791	89 794 441
Sum opptjent egenkapital		87 369 791	89 794 441
SUM EGENKAPITAL		160 552 867	162 977 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	14 841 923	15 525 799
Sum avsetning for forpliktelser		14 841 923	15 525 799
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 586	264 776
Sum annen langsiktig gjeld		175 142 586	175 264 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		189 984 509	190 790 575
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 859 067	11 807 757
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	1 016 644 073	1 009 963 541
Annen kortsiktig gjeld		369 159	335 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 023 872 299	1 022 106 297
SUM GJELD		1 213 856 808	1 212 896 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 409 676	1 375 874 389

Oslo, 25. april 2023

Egil Svoren
Styrets lederVibeke Warløs Næss
StyremedlemHeidi Ulmo
Styremedlem

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



Skøyen Atrium AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra/(til) operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		47 872 414	33 353 146
Ordinære avskrivninger		65 133 953	55 614 443
(Gevinst)/Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
Endring i tidsavgrensingsposter mv.		-1 019 585	6 279 924
Netto kontantstrøm fra/(til) operasj. aktiviteter		111 986 782	95 247 513
Kontantstrøm fra/(til) investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-67 686 375	-64 214 377
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	0
Utbetaling ved utlån		0	0
Innbetalinger ved utlån		0	0
Netto kontantstrøm fra/(til) invest. aktiviteter		-67 686 375	-64 214 377
Kontantstrøm fra/(til) finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av gjeld		0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld		-39 728 550	-11 033 136
Innbetaling av konsernbidrag		0	0
Utbetaling av konsernbidrag		-4 571 857	-20 000 000
Netto kontantstrøm fra/(til) finans. aktiviteter		-44 300 407	-31 033 136
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		0	0



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Alle beløp er i NOK

Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. 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. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller 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. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Konsernkontoordning

Morselskapet Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper i Schage konsern inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen med kreditinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/gjeld til kreditinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som fordring til konsernselskap eller kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker tilpasninger	Maskiner og inventar	Tomt og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	24 834 277	842 320 621	528 176 291	281 458 455	24 207 353	35 483 159	1 736 480 156
Tilgang	72 372 100	4 390 366	19 973 613	50 472 667	1 853 396	0	149 062 142
Avgang	-83 723 490	0	0	0	-17 032	0	-83 740 522
Anskaffelseskost 31.12	13 482 887	846 710 987	548 149 904	331 931 122	26 043 717	35 483 159	1 801 801 776
Akk avskrivninger 01.01	0	128 902 063	91 950 865	135 452 681	14 601 212	0	370 906 822
Akk avskrivninger 31.12	0	144 958 247	102 100 962	171 520 235	17 442 736	18 596	436 040 776
Bokført verdi 31.12.	13 482 887	701 752 740	446 048 942	160 410 887	8 600 981	35 464 563	1 365 761 004

Årets avskrivninger 0 16 056 184 10 150 097 36 067 554 2 841 524 18 596 65 133 953

Økonomisk levetid i.a. 50 år 50 år 5-10 år 5 år 25 år*
Avskrivningsplan i.a. Lineær Lineær Lineær Lineær Lineær

Anlegg under utførelse og kunst avskrives ikke.

* Asfaltering avskrives

Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor

	2022	2021
Ordinær revisjon	80 676	74 080
Annen bistand	3 936	32 400
Sum	84 613	106 480

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Kortsiktig fordring til konsernselskap	6 887 996	3 854 787
Sum fordringer	6 887 996	3 854 787
Renteinntekt/garantiprovisjon konsern	21 542 583	18 401 116
Gjeld		
Langsiktig gjeld til konsernselskap	175 000 000	175 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1 015 809 287	1 009 963 541
Sum gjeld	1 190 809 287	1 184 963 541
Rentekostnad konsern	45 494 322	33 728 782

Renter på lån til foretak i samme konsern løper på markedsmessige betingelser.

Skøyen Atrium AS er ett heleid datterselskap av Schage Eiendom AS, og inngår i konsernregnskapet til Schage Eiendom AS.

Schage Eiendom sin forretningsadresse er Askekroken 11 , 0277 Oslo. Fullstendig konsernregnskap for år 2022 kan mottas ved henvendelse til Schage Eiendom AS eller hentes fra selskapets nettside www.schage.no

Årsregnskapet 2022 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Selskapet har gjennomgang tilgang til konsernets konsernkontoordring og ekstern finansiering gjennom Schage Eiendom AS finansiering/likviditet til fortsatt drift.



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2022	2021
Resultat før skatter	47 872 414	33 353 148
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 108 526	-7 068 797
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-21 712 495
Avgitt konsernbidrag	-50 980 939	-4 571 857
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2022	2021
Beregnet skatt av konsernbidrag	11 215 807	1 005 809
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-683 876	6 331 884
Sum årets skattekostnad / (inntekt)	10 531 931	7 337 693

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2022	2021
Årets betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt av konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2022	2021	Endring
Driftsmidler	68 172 993	70 571 817	2 398 823
Fordringer	-709 703	0	709 703
Sum	67 463 290	70 571 817	3 108 526
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	67 463 290	70 571 817	3 108 526

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	14 841 923	15 525 800	683 876
--------------------------------------	------------	------------	---------

Avgitt/Mottatt konsernbidrag	2022	2021
Brutto konsernbidrag	-50 980 939	-4 571 857
Betalbar skatt	11 215 807	1 005 809
Netto konsernbidrag	-39 765 133	-3 566 048

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	16 000 000	54 100 000	3 083 076	89 794 441	162 977 517
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-39 765 133	-39 765 133
Årets resultat	0	0	0	37 340 483	37 340 483
Egenkapital 31.12.	16 000 000	54 100 000	3 083 076	87 369 791	160 552 867

Årsregnskapet 2022 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Pantstillelser

	2022	2021
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	1 365 761 004	1 365 573 335

Morselskapet, Schage Eiendom, har inngått låneavtaler med pant i selskapets eiendom og aksjer.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 16 000 aksjer á kr 1 000, totalt kr 16 000 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Schage Eiendom AS	16 000	100 %
Sum	16 000	100 %

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Egil Svoren

200624a5-7a46-4c41-8e32-23176aacbfd0 - 2023-04-25 12:21:12 UTC +03:00
BankID - f2c852b8-d408-4509-a26c-6d2313a6d9f8 - NO

Heidi Ulmo

8bb81ee7-9d90-4bf0-9c70-578790e535ee - 2023-04-25 12:23:37 UTC +03:00
BankID - b0593a0f-c29f-4b3f-8058-fbd0d4dddcbc - NO

Vibeke Warløs Næss

142cf543-6f69-4783-8409-f97be51653ae - 2023-04-25 14:30:14 UTC +03:00
BankID - cd25d2df-d8fa-422f-97f7-f52674712fa0 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/42fee954-fc84-4ab2-a8bb-ba4dda082e52>

visma sign
www.vismasign.com



Skøyen Atrium AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Skøyen Atrium AS er et eiendomsselskap med formål å eie, utvikle og drive utleie av Drammensveien 145 og 147, og Askekroken 11 i Oslo kommune. Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Eiendommen består av ca. 62 000 kvm. kontorer, konferanse og parkering for utleie, etter at eiendommens tredje byggetrinn ble ferdigstilt i 2019. I 2021 ble det ferdigstilt et nytt knutepunkt for å sammenstille de ulike byggetrinnene til en helhetlig eiendom.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Selskapet har gjennomgang tilgang til konsernets konsernkontoordring og ekstern finansiering gjennom Schage Eiendom AS finansiering/likviditet til fortsatt drift.

Verdien av Skøyen Atrium anses som solid og vesentlig høyere enn balanseført verdi til tross for en mer utfordrende markedssituasjon.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et overskudd i 2022 på 37,3 mNOK mot et overskudd på 26,0 mNOK i 2021. Selskapet har hatt økte leieinntekter som følger av nye signerte leiekontrakter, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes reduksjon i andre driftskostnader at selskapet har hatt mindre aktiviteter og mindre ledighet i 2022, og derav har kostnaden tilknyttet administrasjonshonorar fra morselskapet og eiers andel felleskostnader blitt redusert.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2022 var 112,0 mNOK mot 95,2 mNOK i 2021. Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2022. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

Finansiell risiko

Virksomheten har ikke direkteeksponering mot valutarisiko. Varer og tjenester kjøpes i hovedsak i norske kroner, men virksomheten kan ha indirekte eksponering mot valutaendringer da valutaendringer kan påvirke prosjektkostnader i norske kroner.

Det knytter seg kredittrisiko til inngåtte leieavtaler, men risikoen vurderes som moderat. Leiekontraktene er sikret med bankgaranti/depositum. Det er stor spredning i kontraktsmassen og de største leietakerne vurderes som solide.

Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom finansiering i norske kroner. Den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser.

Krigen mellom Russland og Ukraina som startet i februar 2022 og påfølgende sanksjoner kan påvirke bla. valutakurser, energipriser, renter, forsyningskjeder, priser på varer og tjenester, samt kundeleveranser. Dette kan skape usikkerhet både for løpende kostnader og leietakere, utviklingen av eiendomsmarkedet samt kapitalmarkedene, og vil derfor kunne påvirke virksomhetens økonomiske resultater fremover.



Skøyen Atrium AS

Årsberetning 2022

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er ikke rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utøver det som er vanlig for denne type virksomhet.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Det er iverksatt arbeide for å kunne etterleve krav i åpenhetsloven og Schage vil innen 30. juni 2023 offentliggjøre en redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger tilpasset Schages størrelse og aktivitet. Redegjørelsen vil gjøres tilgjengelig på Schages nettside (www.schage.no).

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

Årsresultat 2022	37 340 483 NOK
Avgitt konsernbidrag	- 39 765 133 NOK
Overføring fra annen egenkapital	2 424 649 NOK
Totalt disponert	- 37 340 483 NOK

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 144,5 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 25.april 2023

Egil Svoren
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem