



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Marianne Bentzen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	9,11	40 028 000	40 301 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 028 000</b>	<b>40 301 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7,10	25 864 000	25 618 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	426 000	399 000
Annen driftskostnad	10	16 754 000	13 938 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 044 000</b>	<b>39 955 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 016 000</b>	<b>346 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	295 525 000	279 302 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>295 525 000</b>	<b>279 302 000</b>
Annen finanskostnad	12	86 249 000	104 593 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 249 000</b>	<b>104 593 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 276 000</b>	<b>174 709 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>206 260 000</b>	<b>175 055 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	40 964 000	31 551 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>165 296 000</b>	<b>143 504 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>165 296 000</b>	<b>143 504 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	5	165 296 000	143 504 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>165 296 000</b>	<b>143 504 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	1 645 000	3 402 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 645 000</b>	<b>3 402 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	733 000	870 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>733 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	3 525 262 000	3 505 381 000
Lån til foretak i samme konsern	3	3 584 000 000	3 604 541 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 109 262 000</b>	<b>7 109 922 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 111 640 000</b>	<b>7 114 194 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		616 000	1 342 000
Konsernfordringer	3	238 628 000	196 848 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>239 244 000</b>	<b>198 190 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	53 818 000	23 641 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>53 818 000</b>	<b>23 641 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 062 000</b>	<b>221 831 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 404 702 000</b>	<b>7 336 025 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	575 000 000	575 000 000
Overkurs	6	1 154 622 000	1 154 622 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 729 622 000</b>	<b>1 729 622 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	872 398 000	709 884 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>872 398 000</b>	<b>709 884 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 602 020 000</b>	<b>2 439 506 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	7	7 324 000	3 986 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 324 000</b>	<b>3 986 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	4 720 000 000	4 780 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 720 000 000</b>	<b>4 780 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 727 324 000</b>	<b>4 783 986 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		374 000	364 000
Betalbar skatt	8	33 489 000	17 628 000
Skyldige offentlige avgifter		2 143 000	2 437 000
Kortsiktig konserngjeld	3	24 921 000	64 578 000
Annen kortsiktig gjeld		2 967 000	4 680 000
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærer	3	11 464 000	22 846 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 358 000</b>	<b>112 533 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 802 682 000</b>	<b>4 896 519 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 404 702 000</b>	<b>7 336 025 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	15	500 330 000	486 011 000
Annen driftsinntekt		6 816 000	5 771 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>507 146 000</b>	<b>491 782 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader eiendom		16 865 000	20 754 000
Vedlikeholdskostnader	17	-2 590 000	41 041 000
Forvaltningskostnader	11,13, 14,15	58 440 000	55 343 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 715 000</b>	<b>117 138 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>434 431 000</b>	<b>374 644 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	16	1 189 000	2 074 000
Verdiendring investeringseiendom	3	523 227 000	538 701 000
Gevinst ved salg av eiendom		0	-1 046 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>524 416 000</b>	<b>539 729 000</b>
Annen finanskostnad	16	89 095 000	120 974 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 095 000</b>	<b>120 974 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>435 321 000</b>	<b>418 755 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>869 752 000</b>	<b>793 399 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	192 055 000	175 086 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>677 697 000</b>	<b>618 313 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>677 697 000</b>	<b>618 313 000</b>
Aktuarielle gevinster/(tap) på ytelsesplaner	11	-3 567 000	0
Skatt relatert til poster som ikke skal reklassifiseres over resultater		784 000	0
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-2 783 000	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>674 914 000</b>	<b>618 313 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		674 914 000	618 313 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>674 914 000</b>	<b>618 313 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill		0	444 640 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>444 640 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	10 975 300 000	10 343 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 078 000	2 538 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 977 378 000</b>	<b>10 346 038 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	6	5 007 000	3 532 000
Andre finansielle anleggsmidler	5	69 978 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 985 000</b>	<b>3 532 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 052 363 000</b>	<b>10 794 210 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 840 000	6 886 000
Andre fordringer		29 698 000	17 855 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 538 000</b>	<b>24 741 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4,7	129 081 000	35 281 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>129 081 000</b>	<b>35 281 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>163 619 000</b>	<b>60 022 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 215 982 000</b>	<b>10 854 232 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,10	575 000 000	575 000 000
Overkurs	10	1 154 622 000	1 154 622 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 729 622 000</b>	<b>1 729 622 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	3 717 915 000	3 043 002 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 717 915 000</b>	<b>3 043 002 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 447 537 000</b>	<b>4 772 624 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		7 324 000	3 986 000
Utsatt skatt		929 929 000	779 380 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>937 253 000</b>	<b>783 366 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til aksjonærer	8	4 720 000 000	4 780 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 720 000 000</b>	<b>4 780 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 657 253 000</b>	<b>5 563 366 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 800 000	4 166 000
Betalbar skatt	12	40 713 000	17 619 000
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	8	11 463 000	22 968 000
Annen kortsiktig gjeld	8	56 217 000	28 849 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 193 000</b>	<b>73 602 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 768 446 000</b>	<b>5 636 968 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 215 983 000</b>	<b>10 409 592 000</b>



Oslo Areal Årsregnskap og årsberetning 2020.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Kilanger, Anders	BANKID_MOBILE	2021-02-19 16:46 GMT+1
Ingebrigtsen, Mona	BANKID_MOBILE	2021-02-19 17:49 GMT+1
Pay, Espen Andreas	BANKID_MOBILE	2021-02-21 16:00 GMT+1
Thore, Susanne Elise Munch	BANKID	2021-02-22 09:08 GMT+1
Pernilla Amrud Melin	BANKID	2021-02-22 09:12 GMT+1
Stockfleth, Reidar Eggert	BANKID_MOBILE	2021-02-22 09:37 GMT+1

**This document package contains:**

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



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



## OSLO AREAL AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### Om Oslo Areal

Oslo Areal AS er et miljøbevisst eiendomsselskap i vekst med fokus på kontoreiendommer ved kommunikasjonsknutepunkter 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, har en eiendomsportefølje på cirka 265 000 kvadratmeter, har sitt forretningskontor i Oslo. Oslo Areal er 50/50 eid av Gjensidige Forsikring ASA (Gjensidige) og AMF Pensjonsforsikring AB (AMF). Selskapet eier, forvalter og utvikler Gjensidige og AMFs eiendomsinvesteringer i Norge.

#### Virksomheten i 2020

Eiendomsporteføljens verdi har økt fra MNOK 10 343,5 i slutten av 2019 til MNOK 10 975,3 i slutten av 2020. Økningen skyldes både investeringer i eksisterende eiendommer og en generell verdiøkning. Investeringer i 2020 har vært oppgraderinger og leietakertilpasninger i eksisterende eiendommer.

Gjennom 2020 har Oslo Areal fortsatt sitt sterke engasjement for leietakeren og med det oppnådd økt kundetilfredshet og bedret drift. I tillegg har selskapet gjennomført flere sosiale bærekraftprosjekter. Som følge av Covid-19 har året vært krevende, noe som påvirker både leietakerne, de ansatte og eiendommene. Alle ansatte – også mange hos leietakerne – har hatt hjemmekontor i store deler av året. Samfunnet har i perioder vært tilnærmet stengt ned med de vanskeligheter det har medført.

Samlet er det gjennom 2020 reforhandlet og inngått nye leieavtaler på en rekke av selskapets eiendommer. Ledigheten i selskapets Oslo-eiendommer er på 2,7%.

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 så langt vært lite påvirket av koronasitasjonen. Etter en avventende periode etter første nedstenging av Norge 12. mars 2020, har omsetningsvolumet og aktiviteten i transaksjonsmarkedet fra og med andre halvår 2020 vært svært høyt, og markedet har vært preget av et generelt etterspørselsoverskudd. Styringsrenten ble i mai måned satt ned til 0%, og det er forventet at renten holdes på dette nivå frem til første halvår 2022. Høy etterspørsel og lave renter har medført nedgang i prime yield for kontoreiendom i Oslo, som nå ligger på 3,25% mot 3,75% ved inngangen til året. Etterspørselen etter kontorareal har gjennom store deler av 2020 vært avventende, men leieprisen ender likevel for året opp i forhold til 2019. Lav tilgang på nye arealer gjør at også ledighetsnivået i Oslo-området holder seg på et lavt nivå.

#### Organisasjon

Oslo Areal AS har per 31. desember 2020 13 fast ansatte, syv 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.

1



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

Sykefraværet i selskapet er lavt, og var også i 2020 under 2%. Det har ikke vært alvorlige ulykker eller andre hendelser med selskapets ansatte i 2020.

Selskapet har ingen aktivitet klassifisert som forskning og utvikling.

#### **Samfunnsansvar og bærekraft**

Oslo Areal skal alltid oppleves som en solid og engasjert samarbeidspartner og utleier.

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. Selskapet benytter seg av miljøvennlige materialvalg, energioptimale tekniske løsninger og miljøbevisste prosjekt- og driftsprosedyrer i sine eiendommer.

Alle eiendommer er energimerket. Fjernvarme og fjernkjøling benyttes i hovedsak som energikilder. Selskapets virksomhet medfører ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø, og det har heller ikke i 2020 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 miljøødeleggelser. 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. Dessverre hadde selskapet i 2020 en hendelse med en personskade knyttet til en eiendom. Slike hendelser tas svært alvorlig av selskapets ansatte, og forelegges alltid for styret. I etterkant av en hendelse evalueres saken og selskapets rutiner med sikte på enda strengere oppfølging.

Oslo Areals strategi for miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft fokuserer på fem av FN 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 også utarbeidet konkrete mål for energiforbruk (snitt pr m<sup>2</sup>), renovasjon (sorteringsgrad) og klimagassreduksjon (spesifikk CO<sub>2</sub>-belastning) og tilhørende tiltak som skal sikre realisering av målene. Selskapets oppfølging av målsetningene i 2020 fremgår av saken om miljø og bærekraft i årsrapporten.

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.

2



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

Document ID:  
C6F8C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

Driftsinntektene ble MNOK 507,1 mot MNOK 491,8 i 2019, mens driftskostnadene ble MNOK 72,7 mot MNOK 117,1 i 2019. Porteføljens markedsverdi er per 31. desember 2020 vurdert til MNOK 10 975,3. Verdiendring på eiendommene ble MNOK 523,2 mot MNOK 538,7 i 2019. I 2020 er en generell verdiøkning for kontoreiendommer observert i markedet, i hovedsak på grunn av lavere yield. Netto finanskostnader ble MNOK 87,9 mot MNOK 118,9 i 2019. Årsresultatet ble MNOK 677,7 mot MNOK 618,3 i 2019.

Kontantstrøm fra driften ble MNOK 332,4 mot MNOK 221,2 i 2019. Forskjell mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra driften skyldes netto finansposter, betalbar skatt og endringer i arbeidskapital. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK – 178,6 som følge av investeringer i tilknyttet selskap samt investering i eksisterende eiendommer. Kontantbeholdning ved årets slutt var MNOK 129,1.

Konsernet er finansiert med et langsiktig lån fra eierne. Konsernets egenkapitalandel var 48,6% per 31. desember 2020 mot 45,8 % per 31. desember 2019.

#### Redegjørelse for selskapsregnskapet (Oslo Areal AS)

Driftsinntekter ble MNOK 40,0, mot MNOK 40,3 i 2019, mens driftskostnadene ble MNOK 43,0 mot MNOK 40,0 i 2019. Netto finansposter ble MNOK 209,3 mot MNOK 174,7 i 2019. Årsresultatet ble MNOK 165,3 mot MNOK 143,5 i 2019.

Netto kontantstrøm for 2020 ble MNOK 30,2, hvorav driften ga et positivt bidrag på MNOK 92,3, investeringsaktivitetene ble MNOK - 2,2 og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter MNOK - 60,0. Kontantbeholdning ved årets slutt var MNOK 53,8.

Morselskapets bokførte egenkapitalandel var 35,1% per 31. desember 2020 mot 33,3% per 31. desember 2019. Styret foreslår at årsresultatet for 2020 på MNOK 165,3 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.

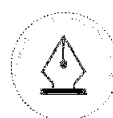
##### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. 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 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. Koronasituasjonen har så langt ikke påvirket eiendomsmarkedet i kontorsegmentet i nevneverdig grad, men må forventes å gjøre det må lengre sikt.

##### 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.

3



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



## Finansiell risiko

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

## Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi. Vaksinerings og nedtrapping av smitteverntiltak samt lave renter er ventet å løfte veksten i spesielt andre halvdel av 2021. Til tross for stor usikkerhet i markedet grunnet koronapandemien i første halvår av 2020, har markedet for kontoreiendom i Oslo vist seg lite påvirket. Lav tilgang av nye kontorarealer i Oslo også i 2021 forventes å gi fortsatt lav ledighet. Leieprisene forventes å stige noe for gode kontorbygg med god beliggenhet, mens mer sekundære eiendommer og beliggenheter kan forvente en utflating i leieprisene.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom forventes å bli sterkt også i 2021 som følge av høy investeringsvillighet i eiendom og forventninger om et fortsatt lavt rentenivå.

Selskapet har en portefølje av sentrale kontoreiendommer hovedsakelig i Oslo med gode leietakere og utviklingspotensial. Med en liten og kompetent organisasjon og en sterk finansiell plattform er selskapet er godt rustet for fremtiden.

## Hendelser etter balansedagen

Den 8. januar signerte Oslo Areal avtale med OBOS Eiendom AS om kjøp av eiendommen Christian Krohgs gate 10 i Oslo. Eiendommen er naboeiendom til Oslo Areal eiendom Christian Krohgs gate 2. Overtakelse vil finne sted i løpet av andre kvartal 2021.

Oslo, 17. februar 2021

Susanne Munch Thore  
Styrets leder

Reidar E. Stockfleth  
Styremedlem

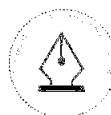
Anders Kilanger  
Styremedlem

Espen A. Pay  
Styremedlem

Pernilla Arrrud Melin  
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen  
Administrerende direktør

4



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Konsolidert  
RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Leieinntekter	15	500 330	486 011
Annen driftsinntekt		6 816	5 770
Sum driftsinntekter		507 146	491 781
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader eiendom		16 865	20 753
Vedlikeholdskostnader	17	-2 590	41 041
Forvaltningskostnader	11, 13, 14, 15	58 441	55 343
Sum driftskostnader		72 715	117 138
<b>DRIFTSRESULTAT FØR VERDIENDRINGER</b>		<b>434 431</b>	<b>374 644</b>
Verdiendring investeringseiendommer	2	523 227	538 701
Gevinst/ tap ved salg av eiendom		-	-1 046
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>957 658</b>	<b>912 299</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finansinntekter	16	1 189	2 074
Finanskostnader	16	89 095	120 973
Netto finansposter		-87 907	-118 900
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>869 752</b>	<b>793 399</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	192 055	175 087
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>677 696</b>	<b>618 313</b>
Årsresultat tilordnes aksjonærene i morselskapet		677 696	618 313

Konsolidert  
OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>677 696</b>	<b>618 313</b>
Aktuarielle gevinster og tap på ytelsesplaner	11	-3 567	0
Skatt relatert til poster som ikke skal reklassifiseres over resultatet		785	0
Post som ikke skal reklassifiseres over resultatet		-2 783	0
<b>TOTALT RESULTAT</b>		<b>674 914</b>	<b>618 313</b>

5



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

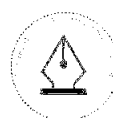


## Konsolidert

EIENDELER PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	1, 2	10 975 300	10 343 500
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv	3	2 078	2 538
Sum varige driftsmidler		10 977 378	10 346 038
Finansielle anleggsmidler			
Andre finansielle anleggsmidler	5	69 977	-
Andre langsiktige fordringer	6	5 007	3 532
Sum finansielle anleggsmidler		74 985	3 532
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 052 363</b>	<b>10 349 570</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer		4 840	6 886
Andre kortsiktige fordringer		29 698	17 856
Sum kortsiktige fordringer		34 538	24 741
Bankinnskudd	4, 7	129 081	35 281
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>163 619</b>	<b>60 022</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 215 982</b>	<b>10 409 592</b>

6



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Konsolidert  
EGENKAPITAL OG GJELD PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
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	3 717 915	3 043 001
Sum opptjent egenkapital		3 717 915	3 043 001
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 447 537</b>	<b>4 772 624</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	11	7 324	3 986
Utsatt skatt	12	929 929	779 380
Sum avsetning for forpliktelser		937 253	783 366
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til aksjonærer	8	4 720 000	4 780 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 720 000	4 780 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	12	40 713	17 619
Leverandørgjeld		2 800	4 166
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	8	11 463	22 968
Annen kortsiktig gjeld	8	56 217	28 849
Sum kortsiktig gjeld		111 193	73 603
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 768 446</b>	<b>5 636 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 215 982</b>	<b>10 409 592</b>

Oslo, den 17.02.2021  
I styret for Oslo Areal AS

\_\_\_\_\_  
Susanne Munch Thore  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Reidar Stockfleth  
Styremedlem

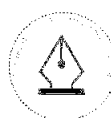
\_\_\_\_\_  
Pernilla Amrud Melin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Kilanger  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Andreas Pay  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Ingebrigtsen  
Adm. direktør

7



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

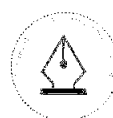


Konsolidert

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skatt	869 752	793 399
Verdiendring investeringseiendommer	-523 227	-538 701
Periodens betalte skatt	-17 619	-16 332
Ordinære avskrivninger	784	765
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-	1 046
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	2 662	-19 026
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>332 350</b>	<b>221 151</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Kjøp av nye eiendommer / Investeringer i tilknyttet selskap	-69 977	-
Investering i eksisterende eiendommer	-108 573	-167 099
Salg av eiendommer		149 071
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-178 550</b>	<b>-18 028</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring i annen langsiktig gjeld	-60 000	-230 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-60 000</b>	<b>-230 000</b>
<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>93 800</b>	<b>-26 877</b>
Bankinnskudd per 01.01.	35 281	62 158
Bankinnskudd per 31.12.	129 081	35 281

8



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

## 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. 265 600 m<sup>2</sup>. Selskapet har hovedfokus på kontoreiendommer nær 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.

### *Ny IFRS standard tatt i bruk 1. januar 2018*

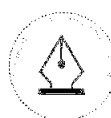
IFRS 9 Finansielle instrumenter som omhandler regnskapsmessig behandling av finansielle eiendeler og forpliktelser erstatter IAS 39 fra 1. januar 2018.

Implementeringen har hatt ubetydelig innvirkning på regnskapet til Oslo Areal. Etter IFRS 9 klassifiseres og måles finansielle eiendeler basert på den forretningsmodell som eiendelene styres etter og karakteristika ved eiendelens kontantstrømmer. Finansielle eiendeler som kundefordringer og andre fordringer blir fortsatt å måle til amortisert kost. Overgangen fra en inntrådt tapsmodell etter IAS 39 til en forventet tapsmodell etter IFRS 9 har heller ikke hatt noen vesentlig betydning for regnskapsførte tap på fordringer. Dette fordi leieinntektene faktureres forskuddsvis og Oslo Areal erfaringsmessig har hatt begrenset med tap på fordringer.

### *Endringer i regnskapsprinsipper og noteopplysninger*

I oktober 2018 vedtok IASB endringer i definisjonen av begrepet virksomhet i IFRS 3.

Endringene trådte i kraft 1. januar 2020. På bakgrunn av presiseringene i standarden er tidligere kjøp av datterselskap vurdert å være eiendelskjøp i stedet for virksomhetskjøp. Vurderingen er



basert på at dette gjelder kjøp av single purpose selskap med kun eiendeler, og uten organisasjon, ansatte, prosesser og innsatsfaktorer som har evne til å skape produkter.

Prinsippendringen er gjennomført med retrospektiv effekt og balansen per 31.12.2019 er omarbeidet slik at tallene er sammenlignbare. Endringen har følgende effekt på balansen i konsernet:

Beløp i NOK 1000	Balansen per	Effekt prinsipp-	Effekt prinsipp-	Balansen per
	31.12.2019	endring tidl. år	endring 2019	01.01.2020
Oversikt over endringer i balansen				
Goodwill	444 640	-444 640	-	-
Utsatt skatt	1 275 840	-496 460	-	779 380
Annen egenkapital	2 991 181	51 820	-	3 043 001

## Konsolideringsprinsipper

### Datterselskaper

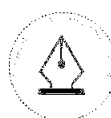
Konsernregnskapet omfatter regnskapet til morselskapet og dets datterselskaper på balansedagen. Datterselskaper er alle enheter der konsernet har kontroll. Et foretak vurderes å være kontrollert av konsernet når konsernet er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement 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 tilfredstiller 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.

10



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

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.

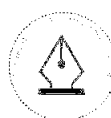
Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen. Felleskostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres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

#### Investeringseiendom

Investeringseiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og/eller for å oppnå verdistigning. Investeringseiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investeringseiendommer" 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 verdivurderinger 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. Verdivurderingsmodellen er en kvartalsvis etterskuddsvis kontantstrømsmodell. Verdsettelsen er utarbeidet ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

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 gjenstående 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 forenklete 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 førstegangsinnregning 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

Konter og kontantekvivalenter består av konanter, 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

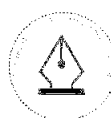
Konsernet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningseiendommer i Oslo-området. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Konsernet regnes derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides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

#### Aksjekapital og overkurs

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

#### Kontantstrømoppstilling

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



## Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

### 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 verdilvurderinger 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. Verdivurderingsmodellen er en kvartalsvis etterskuddsvis kontantstrømsmodell. De viktigste parametrene i verdivurderingsmodellen er avkastningskrav, leieinntekter (kontraktisleie og markedsleie), eierkostnader, leietakertilpasninger og prosjektinvesteringer. Modellen kartlegger alle inntekter og kostnader i en gitt investeringshorisont, slik at netto kontantstrøm fremkommer for eiendommen per år. Deretter beregnes nåverdien av denne kontantstrømmen basert på et realavkastningskrav pluss forventet inflasjon. Nåverdien av denne kontantstrømmen samt nåverdien av restverdien utgjør kontantstrømverdien av eiendommen, og dette anses å være eiendommens markedsverdi, slik den ville fremkomme i en transaksjon mellom markedsaktører under de gjeldende markedsforhold som eksisterer på balansedagen.

Realavkastningskravet fastsettes med utgangspunkt i et normalavkastningskrav som justeres for eiendommens beliggenhet, type, kontrakt, ledighet og standard. Normalavkastningskravet fastsettes ut fra det avkastningskravet som kan avledes gjennom transaksjoner i markedet, samt forventninger om rentenivå og risikopåslag.

Markedsleien fastsettes ut fra eksisterende kontrakter på eiendommen og sammenlignbare eiendommer, observasjoner fra kontraktsforhandlinger, tilbudsforespørsler, samt aktuelle markedsrapporter og Arealstatistikk database. I tillegg ses markedsleien i sammenheng med behovet for leietakertilpasninger.

Fastsettelsen av parametrene innebærer betydelig grad av skjønn. Det etterstrebes at dette skjønnet er konsistent med det som observeres i markedet og at skjønnet anvendes konsekvent fra periode til periode. I tabellen under fremgår det hvordan sensitiviteten på avkastningskravet og markedsleien påvirker verdien av porteføljen, slik den foreligger per 31.12.2020.

Avkastningskrav og markedsleie er de to parametrene som er av størst betydning for verdifastsettelsen. Øker avkastningskravet med 0,25 prosentpoeng og andre parameter holdes uendret, reduseres total eiendomsverdi med MNOK 613,1. Øker markedsleien med 5 prosent og andre parameter holdes uendret, øker eiendomsverdi med MNOK 503,5.

Følgende parametre er lagt til grunn ved verdsettelsen pr 31.12.:

	2020	2019
Avkastningskrav (%)	4,5 %	4,7 %
Gjennomsnittlig markedsleie	2 089	2 060
Gjennomsnittlig kontraktsfestet leie	1 908	1 964
Gjennomsnittlig verdi per kvm.	50 726	47 381

Endringsvariabel	Verdiendring i	
	Endring i %	MNOK
Markedsleie	+5 %	503,5
Avkastningskrav	+0,25 %	-613,1

14



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

## Note 2 Investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor:

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Balansført verdi 01.01.	10 343 500	9 784 800
Investering i eksisterende eiendommer	108 573	167 099
Salg av eiendommer	-	-147 100
Resultatført verdiendring	523 227	538 701
Balansført verdi 31.12.	10 975 300	10 343 500
Akkumulert urealisert verdiendring 01.01.	2 040 024	1 407 680
Verdiendring inneværende år	523 227	538 701
Akkumulert verdiendring solgte eiendommer	-	93 643
Akkumulert urealisert verdiendring 31.12.	2 563 252	2 040 024

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra investeringseiendommer. Det er ingen lån med sikkerhet i investeringseiendommer i 2019 eller 2020. Det foreligger forpliktelser til å investere ca MNOK 67 i investeringseiendommer i 2021.

## Note 3 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1 000	2020
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	
Anskaffelseskost 01.01.	7 798
Tilgang (inkludert tilgang ved kjøp av selskap)	324
Anskaffelseskost 31.12.	8 122
Akkumulerte avskrivninger 31.12. (inkludert tilgang ved kjøp av selskap)	6 044
Balansført verdi 31.12.	2 078
Årets avskrivninger	784
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.

15



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

## Note 4 Finansiell risikostyring

Konsernet er finansiert med egenkapital og lån fra sine to aksjonærer. 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), kredittrisiko 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 fremtidsyn.

#### 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 Kredittrisiko

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. Lånet forfaller 31.12.2022.

Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve:

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Kontanter og kontantekvivalenter	129 081	35 281
- herav bundne midler	3 023	1 053
Frie likvide midler	126 057	34 228
Ubenyttet låne- og trekkfasiliteter	3 280 000	3 220 000
Likviditetsreserve	3 406 057	3 254 228

## Note 5 Andre finansielle anleggsmidler

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Investeringer i tilknyttet selskap	69 977	0
Sum andre finansielle anleggsmidler	69 977	0

## Note 6 Fordringer

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Langsiktige fordringer		
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 007	3 532
Sum langsiktige fordringer	5 007	3 532

## Note 7 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Bankinnskudd		
Bundne skattetreksmidler	3 023	1 053
Bankinnskudd på konsernkonto	105 826	21 011
Øvrige bankinnskudd	20 232	13 216
Sum bankinnskudd	129 081	35 281

16



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 Gjeld

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Langsiktig gjeld		
AMF Pensionsforsikring AB (aksjonær)	2 360 000	2 390 000
Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	2 360 000	2 390 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer	4 720 000	4 780 000

Oslo Areal AS er finansiert med lån fra sine to eiere; Gjensidige Forsikring ASA og AMF Pensionsforsikring 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.

Kortsiktig gjeld		
AMF Pensionsforsikring AB (aksjonær)	5 646	11 424
Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	5 817	11 545
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	11 463	22 968

Annen kortsiktig gjeld		
Skyldig mva/ - til gode mva	1 675	-11 543
Forskudd fra kunder	26 762	10 440
Påløpte kostnader	22 691	22 956
Diverse kortsiktig gjeld	863	3 002
Skyldig lønn og lønnsrelaterte kostnader	4 226	3 994
Annen kortsiktig gjeld	56 217	28 849

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 Pensionsforsikring AB	11 500 000	50,0 %
Totalt antall aksjer	23 000 000	100,0 %

Note 10 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000	Annen			
	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.	575 000	1 154 622	2 991 181	4 720 803
Prinsippendring <sup>1</sup>			51 820	51 820
Årets resultat			674 914	674 914
Egenkapital 31.12.	575 000	1 154 622	3 717 915	5 447 537

<sup>1</sup>Prinsippendringen gjelder klassifisering av kjøp av datterselskap som eiendelskjøp. Endringen er omtalt under regnskapsprinsipper.

17



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

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	2020	2019
<b>Ytelsesordning:</b>		
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01.	10 813	8 519
Årets pensjonsopptjening	136	317
Arbeidsgiveravgift av årets opptjening	19	45
Rentekostnad	191	221
Aktuarielle gevinster og tap	1 691	2 126
Pensjonsutbetalinger	-455	-373
Planendring	0	0
Aga av innbetalte pensjonsmidler	-36	-43
Per 31.12.	12 361	10 813
<b>Beløp innregnet i balansen</b>		
Nåverdi av ikke-fondbasert ordning	7 097	6 050
Nåverdi av fondbasert ordning	5 264	4 762
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen	12 361	10 813
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)		-1 966
Tilskudd premiefond bokført mot balansen	-202	
Virkelig verdi av pensjonsmidlene	-4 835	-4 860
Netto pensjonsforpliktelse	7 324	3 986
<b>Virkelig verdi av pensjonsmidlene</b>		
Per 01.01.	4 860	4 645
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	87	121
Aktuarielle gevinster og tap	90	160
Innbetalinger	107	195
Pensjonsutbetalinger	-275	-218
Arbeidsgiveravgift av innbetalte pensjonsmidler	-36	-43
Per 31.12.	4 835	4 860
<b>Pensjonskostnad innregnet i resultatet</b>		
Årets pensjonsopptjening	136	317
Rentekostnad	191	221
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-87	-121
Arbeidsgiveravgift	19	45
Resultatført planendring	0	0
Pensjonskostnad	260	463
<b>Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet</b>		
Forvaltningskostnader	260	463
<b>Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital</b>		
Akkumulert beløp per 01.01.	7 899	7 899
Innregnet i perioden	3 567	0
Akkumulerte beløp per 31.12.	11 467	7 899
<b>Aktuarielle forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	1,50 %	1,80 %
Forventet lønnsregulering	1,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	0,00 %	0,70 %
Forventet G-regulering	1,75 %	2,00 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,50 %	1,80 %
<b>Forventet uttakshyppighet AFP</b>		
Levealder-tariff	Ikke relevant	Ikke relevant
Uføre-tariff	K2013	K2013
Turnover før/etter fylte 40 år	KU	KU
	Avtagende	Avtagende
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

18



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

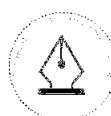


Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

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

	2020	2019
Pensjonsmidlene består av		
Aksjer	8,00 %	9,00 %
Obligasjoner	88,00 %	80,50 %
Derivater, bank og annet	4,00 %	10,50 %
<b>Totale pensjonsmidler</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



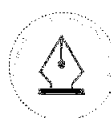
Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 Skatt

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	4 237 061	3 566 513
Pensjoner	-7 324	-3 912
Gevinst- og tapskonto	-908	-1 197
Fordringer og andre forskjeller	-1 882	-2 559
Netto midlertidige forskjeller	4 226 947	3 558 844
Renteopdrags til fremføring		-16 208
Grunnlag for utsatt skatt	4 226 947	3 542 636
Utsatt skatt i balansen	929 928	779 380
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	869 752	793 399
Permanente forskjeller	-442	16 770
Grunnlag for årets skattekostnad	869 310	810 170
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-668 061	-698 523
Endring midlertidige forskjeller ved tilgang/ avgang datterselskap		-16 131
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	201 248	95 515
Avskåret rentefradrag	-16 188	1 039
Anvendt underskudd til fremføring		-16 467
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	185 060	80 087
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt på årets resultat	40 713	17 619
Endring i utsatt skatt/skattefordel	151 342	153 918
Endring utsatt skatt ved tilgang/avgang		3 549
Skattekostnad	192 055	175 087
Effektiv skattesats	22,08 %	22,07 %
Avstemming av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	869 752	793 399
Beregnet skatt 22 %	191 345	174 548
Skattekostnad i resultatregnskapet	192 055	175 087
Differanse	710	539
Differansen består av følgende:		
22 % av permanente forskjeller	-97	3 689
Andre forskjeller	806	-3 151
Sum forklart differanse	710	539
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	40 713	17 619
Betalbar skatt i balansen	40 713	17 619

20



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 13 Andre driftskostnader

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Forvaltningskostnader		
Personalkostnad	25 864	25 618
Honorar utleiemeidler	1 370	1 653
Markedsføring	2 309	2 800
Andre honorar/ annen forvaltning	23 919	20 333
Andre driftskostnader	4 195	3 771
Avskrivninger inkl. nedskrivning goodwill	784	1 167
Sum forvaltningskostnader	58 441	55 343

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

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Personalkostnader		
Lønn	18 964	18 953
Styrehonorar	661	639
Arbeidsgiveravgift	3 173	3 233
Pensjonskostnader	2 307	2 749
Andre ytelser	759	46
Sum personalkostnader	25 864	25 618

Selskapet har sysselsatt 13 ansatte som utgjør 12 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	2 500	661
Bonus	627	
Arbeidsgiveravgift	492	93
Pensjonsutgifter	184	
Annen godtgjørelse	181	33

Styrehonorar for 2020

Styrets leder, Susanne Munch Thore, har i 2020 mottatt kr 301 238 i styrehonorar. Styremedlemmene Espen Andreas Pay og Reidar Eggert Stockfleth har for 2020 mottatt kr 179 675 hver i styrehonorar.

I tillegg har Espen Andreas Pay mottatt kr 30 800 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)

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

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Kostnadsført godtgjørelse til revisor <sup>1</sup>		
Lovpålagt revisjon	930	739
Andre attestasjonstjenester	281	171
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	36	35
Sum godtgjørelse til revisor	1 247	946

<sup>1</sup>Beløpene er inkl. ikke fradragført mva.

21



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

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	2020	2019
Selskapets transaksjoner med nærstående parter:		
a) Salg av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA - utleie av kontorlokaler	21 879	21 553
Sum salg av tjenester	21 879	21 553
b) Kjøp av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA	469	413
Sum kjøp av tjenester	469	413

Note 16 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

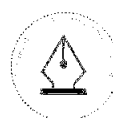
Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Finansinntekter		
Renteinntekter fra bankinnskudd	590	1 703
Andre finansinntekter	599	372
Finansinntekter	1 189	2 074
Finanskostnader		
Rentekostnad til aksjonærer	88 961	120 791
Andre finanskostnader	134	182
Finanskostnader	89 095	120 973

Note 17 Vedlikeholdskostnader

Oslo Areal 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.

22



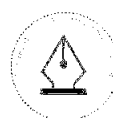
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS  
RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Driftsinntekter	9, 11	40 028	40 301
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 028</b>	<b>40 301</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader	7, 10	25 864	25 618
Avskrivning på driftsmidler	2	426	399
Annen driftskostnad	10	16 755	13 938
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 044</b>	<b>39 956</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 016</b>	<b>346</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finansinntekter	12	295 525	279 302
Finanskostnader	12	86 249	104 593
<b>Netto finansposter</b>		<b>209 276</b>	<b>174 709</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>206 260</b>	<b>175 054</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	40 964	31 550
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>165 296</b>	<b>143 504</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/ (fra) annen egenkapital	6	165 296	143 504
<b>Sum overføringer</b>		<b>165 296</b>	<b>143 504</b>



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS  
EIEDELER PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	1 645	3 402
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 645</b>	<b>3 402</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	2	733	870
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>733</b>	<b>870</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1	3 525 262	3 505 381
Lån til selskap i samme konsern	3	3 584 000	3 604 541
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 109 262</b>	<b>7 109 922</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 111 640</b>	<b>7 114 194</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	3	238 629	196 847
Andre kortsiktige fordringer		616	1 342
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>239 244</b>	<b>198 190</b>
Bankinnskudd	4	53 818	23 641
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>293 063</b>	<b>221 831</b>
<b>SUM EIEDELER</b>		<b>7 404 702</b>	<b>7 336 025</b>

24



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS  
EGENKAPITAL OG GJELD PER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	575 000	575 000
Overkurs	6	1 154 622	1 154 622
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 729 622</b>	<b>1 729 622</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	872 398	709 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>872 398</b>	<b>709 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 602 020</b>	<b>2 439 507</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelses</b>			
Pensjonsforpliktelses	7	7 324	3 986
<b>Sum avsetning for forpliktelses</b>		<b>7 324</b>	<b>3 986</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til aksjonærer	3	4 720 000	4 780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 720 000</b>	<b>4 780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	33 489	17 628
Skyldig offentlige avgifter		2 143	2 437
Leverandørgjeld		374	364
Gjeld til selskap i samme konsern	3	24 921	64 578
Kortsiktig gjeld til aksjonærer	3	11 463	22 847
Annen kortsiktig gjeld		2 967	4 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 358</b>	<b>112 533</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>4 802 682</b>	<b>4 896 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 404 702</b>	<b>7 336 025</b>

Oslo, den 17.02.2021  
I styret for Oslo Areal AS

\_\_\_\_\_  
Susanne Munch Thore  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anders Kilanger  
Styremedlem

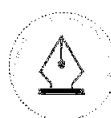
\_\_\_\_\_  
Reidar Stockfleth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Andreas Pay  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pernilla Amrud Melin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Ingebrigtsen  
Adm. direktør

25



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

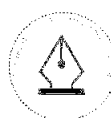
Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS  
KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.-31.12.

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skatt	206 260	175 054
Periodens betalte skatt	-17 628	-3 684
Ordinære avskrivninger	426	399
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-	-4 066
Nedskrivning av anleggsmidler	-3 377	-21 659
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	-93 335	-25 839
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>92 346</b>	<b>120 205</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Kjøp av varige driftsmidler	-289	-35
Salg av datterselskaper	-	149 071
Investering i nye datterselskaper	-	-
Investering i eksisterende datterselskaper	-1 881	-64 941
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 169</b>	<b>84 095</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring i annen langsiktig gjeld	-60 000	-230 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-60 000</b>	<b>-230 000</b>
Netto endring i likvider i året	30 177	-25 698
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.	23 642	49 340
<b>Bankinnskudd per 31.12.</b>	<b>53 819</b>	<b>23 642</b>

26



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

## Regnskapsprinsipper

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

### 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.

27



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF

**Pensjoner**

Oslo Areal AS har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning til sine ansatte. Den ytelsesbaserte ordningen ble lukket for nyansatte i 2007.

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**

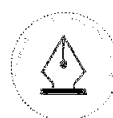
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen 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 2020

### Note 1 Datterselskaper

Beløp i NOK 1 000

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Anskaffelses tidspunkt	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Nedre Vollgate 11 AS	Oslo	23.12.2004	100 %	122 845	5 814	170 046
Christian Krohgs gate 2 AS	Oslo	23.12.2004	100 %	27 355	625	58 472
Schweiggaards gate 6 - 14 AS	Oslo	30.12.2004	100 %	73 865	9 941	41 400
Grensesvingen 7 I AS	Oslo	02.02.2005	100 %	276 519	21 975	277 199
Sørkedalsveien 6 AS	Oslo	02.02.2005	100 %	102 744	25 917	174 474
Karenslyst alle 7 AS	Oslo	02.02.2005	100 %	13 103	8 354	120 689
Grensesvingen 7 ANS	Oslo	02.02.2005	100 %	-33	-8	-
Karenslyst allé 8A og B AS	Oslo	15.03.2005	100 %	38 595	4 819	40 498
Oslo Areal Deltaker AS	Oslo	01.01.2006	100 %	867	-11	877
Kanalpiren AS <sup>1</sup>	Oslo	10.02.2010	100 %	35 193	13 761	96 555
Løkketangen 2 - 14 B AS	Oslo	30.04.2012	100 %	118 754	4 856	117 428
Tordenskioldsgate 6 AS	Oslo	30.06.2012	100 %	44 844	6 790	215 265
AS Storgaten 51	Oslo	15.01.2014	100 %	13 552	11 270	189 156
Tullinsgate 2 Eiendom AS	Oslo	30.09.2014	100 %	151 731	4 184	216 250
Tullinsgate 2 Eiendom ANS	Oslo	30.09.2014	100 %	-	-	-
Pilestredet 33 AS	Oslo	01.12.2014	100 %	258 424	-3 475	315 503
Strandveien 4-8 AS	Oslo	01.03.2017	100 %	40 162	17 218	387 108
Strandveien 10 AS	Oslo	01.03.2017	100 %	13 058	-467	28 528
Vestfjordgaten 4 AS	Oslo	31.01.2018	100 %	65 867	17 696	560 384
Drammensveien 131 AS	Oslo	30.11.2018	100 %	184 487	9 432	340 503
Grenseveien 78B AS	Oslo	14.12.2018	100 %	19 518	5 156	174 927
<b>Balansført verdi 31.12.</b>						<b>3 525 262</b>

<sup>1</sup>Tidligere nedskrevet verdi på aksjene til Kanalpiren AS er delvis tilbakeført med MNOK 12,9. Gjenvarende nedskrevet verdi på aksjene er MNOK 9,6.

### Note 2 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1 000	2020
<b>Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.</b>	
Anskaffelseskost 01.01.	3 517
Tilgang	289
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>3 806</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	3 073
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>733</b>
Årets avskrivninger	426
Forventet økonomisk levetid	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Det er inngått lånevtaler 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	2020	2019
<b>FORDRINGER</b>		
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Lån til selskap i samme konsern	3 584 000	3 604 541
<b>Langsiktige fordringer</b>	<b>3 584 000</b>	<b>3 604 541</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	3 162	13 254
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern (mottatt utbytte)	17 080	13 205
Kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern (mottatt konsernbidrag)	218 387	170 388
<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>238 629</b>	<b>196 847</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til AMF Pensionsforsikring AB (aksjonær)	2 360 000	2 390 000
Gjeld til Gjensidige Forsikring ASA (aksjonær)	2 360 000	2 390 000
<b>Langsiktig gjeld til aksjonærer</b>	<b>4 720 000</b>	<b>4 780 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig gjeld AMF Pensionsforsikring AB	5 646	11 423
Kortsiktig gjeld til Gjensidige Forsikring ASA	5 817	11 423
<b>Kortsiktig gjeld til aksjonær</b>	<b>11 463</b>	<b>22 847</b>
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (avgitt konsernbidrag til datterselskaper)	22 421	64 578
Annen kortsiktig gjeld til datterselskaper	2 500	0
<b>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>24 921</b>	<b>64 578</b>

### Note 4 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Bankinnskudd</b>		
Bundne skattevekksmidler	3 023	1 053
Bankinnskudd på konsernkonto <sup>1</sup>	44 741	16 283
Øvrige bankinnskudd	6 053	6 305
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>53 818</b>	<b>23 641</b>

<sup>1</sup>Konsernets 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 à kr. 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 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>23 000 000</b>	<b>100,0 %</b>

### 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	709 884	2 439 506
Actuarielt tap pensjon ikke ført 2019 og 2020			-2 782	-2 782
Årets resultat			165 296	165 296
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>575 000</b>	<b>1 154 622</b>	<b>872 398</b>	<b>2 602 019</b>

30



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2020

**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	2020	2019
<b>Ytelsesordning:</b>		
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01.	10 813	8 519
Årets pensjonsopptjening	136	317
Arbeidsgveravgift av årets opptjening	19	45
Rentekostnad	191	221
Aktuarielle gevinster og tap	1 691	2 126
Pensjonsutbetalinger	-455	-373
Planendring	0	0
Åga av innbetalte pensjonsmidler	-36	-43
<b>Per 31.12.</b>	<b>12 361</b>	<b>10 813</b>
<b>Belep innregnet i balansen</b>		
Nåverdi av ikke-fondsbasert ordning	7 097	6 050
Nåverdi av fondsbasert ordning	5 264	4 762
<b>Nåverdi av pensjonsforpliktelsen</b>	<b>12 361</b>	<b>10 813</b>
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap)	0	-1 966
Tilskudd premiefond bokført mot balansen	-202	0
Virkelig verdi av pensjonsmidlene	-4 835	-4 860
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>7 324</b>	<b>3 986</b>
<b>Virkelig verdi av pensjonsmidlene</b>		
Per 01.01.	4 860	4 645
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	87	121
Aktuarielle gevinster og tap	90	160
Innbetalinger	107	195
Pensjonsutbetalinger	-275	-218
Arbeidsgveravgift av innbetalte pensjonsmidler	-36	-43
<b>Per 31.12.</b>	<b>4 835</b>	<b>4 860</b>
<b>Pensjonskostnad innregnet i resultatet</b>		
Årets pensjonsopptjening	136	317
Rentekostnad	191	221
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-87	-121
Arbeidsgveravgift	19	45
Resultatført planendring	0	0
<b>Pensjonskostnad</b>	<b>260</b>	<b>463</b>
<b>Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet</b>		
Personalkostnader	260	463
<b>Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital</b>		
Akkumulert beløp per 01.01.	7 899	7 899
Innregnet i perioden	3 567	0
<b>Akkumulerte beløp per 31.12.</b>	<b>11 467</b>	<b>7 899</b>
<b>Aktuarielle forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	1,50 %	1,80 %
Forventet lønnsregulering	1,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	0,00 %	0,70 %
Forventet G-regulering	1,75 %	2,00 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,50 %	1,80 %
Forventet uttakshyppighet AFP	Ikke relevant	Ikke relevant
Levealder-tariff	K2013	K2013
Ufare-tariff	KU	KU
Turnover før/etter fylte 40 år	Avtagende	Avtagende
Arbeidsgveravgift	14,10 %	14,10 %
De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.		
<b>Pensjonsmidlene består av</b>		
Akser	8,00 %	9,00 %
Obligasjoner	88,00 %	80,50 %
Derivater, bank og annet	4,00 %	10,50 %
<b>Totalt pensjonsmidler</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

31



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2020

## Note 8 Skatt

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>		
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Anleggsmidler	-403	-273
Pensjoner	-7 324	-3 912
Gevinst- og tapskonto	252	315
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-7 475</b>	<b>-3 870</b>
Rentefradrag til fremføring	-	-11 597
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-7 475</b>	<b>-15 467</b>
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-1 645</b>	<b>-3 402</b>

## Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	206 260	175 054
Permanente forskjeller	-23 626	-31 647
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>182 634</b>	<b>143 407</b>
Endring i midlertidige resultatforskjeller	3 605	277
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>186 239</b>	<b>143 684</b>
Mottatt konsernbidrag ført som investering i datter	-	-
Avgitt konsernbidrag	-22 421	-64 577
Avskåret rentefradrag	-11 597	1 019
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>152 221</b>	<b>80 126</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>38 421</b>	<b>31 835</b>
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	1 758	-285
Endring i utsatt skatt pensjon ført mot egenkapital	785	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>40 964</b>	<b>31 550</b>

Effektiv skattesats	19,86 %	18,02 %
---------------------	---------	---------

## Avstemning av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	206 260	175 054
Beregnet skatt 22 %	45 377	38 512
Skattekostnad i resultatregnskapet	40 964	31 550
<b>Differanse</b>	<b>-4 413</b>	<b>-6 962</b>

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	-5 198	-6 962
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-
Andre forskjeller	785	-
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-4 413</b>	<b>-6 962</b>

## Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	38 421	31 835
Skattevirkning av konsernbidrag	-4 933	-14 207
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>33 489</b>	<b>17 628</b>

32



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2020

## Note 9 Driftsinntekter

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

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
Forvaltningstjenester	39 856	40 149
Annnet	172	152
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>40 028</b>	<b>40 301</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	40 028	40 301
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>40 028</b>	<b>40 301</b>

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

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Personalkostnader</b>		
Lønn	18 964	18 953
Styrehonorar	661	639
Arbeidsgiveravgift	3 173	3 233
Pensjonskostnader	2 307	2 749
Andre ytelser	759	46
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>25 864</b>	<b>25 618</b>

Selskapet har sysselsatt 13 ansatte som utgjør 12 årsverk i regnskapsåret.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn/styrehonorar	2 500	661
Bonus	627	-
Arbeidsgiveravgift	492	93
Pensjonsutgifter	184	-
Annne godtgjørelse	181	33

## Styrehonorar for 2020

Styrets leder, Susanne Munch Thore, har i 2020 mottatt kr 301 238 i styrehonorar. Styremedlemmene Espen Andreas Pay og Reidar Eggert Stockfleth har for 2020 mottatt kr 179 675 hver i styrehonorar.

I tillegg har Espen Andreas Pay mottatt kr 30 800 ekskl. mva i honorarer for konsulent tjenester 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 Amrud Melin (AMF Pensjonsforsikring AB)

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

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor<sup>1</sup></b>		
Lovpålagt revisjon	429	349
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20	35
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>449</b>	<b>384</b>

<sup>1</sup>Inngår i annen driftskostnad. Beløpene er inkl. ikke fradragført mva.

33



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



Oslo Areal AS

Noter til regnskapet for 2020

## 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	2020	2019
<b>Selskapets transaksjoner med nærstående parter:</b>		
a) Salg av tjenester		
- Datterselskaper	39 856	40 151
<b>Sum salg av tjenester</b>	<b>39 856</b>	<b>40 151</b>
b) Kjøp av tjenester		
- Gjensidige Forsikring ASA	469	413
<b>Sum kjøp av tjenester</b>	<b>469</b>	<b>413</b>

## Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
<b>Finansinntekter</b>		
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap	235 467	179 460
Gevinst ved salg av datterselskap	-	4 066
Renteinntekt fra datterselskap	59 559	94 309
Renteinntekter fra bankinnskudd	499	1 466
<b>Finansinntekter</b>	<b>295 525</b>	<b>279 302</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Nedskrivning finansielle eiendeler	-3 377	-21 659
Rentekostnad til datterselskap	557	2 653
Rentekostnad til aksjonærer	88 961	120 791
Andre finanskostnader	108	129
Tap ved realisasjon av aksjer	-	2 679
<b>Finanskostnader</b>	<b>86 249</b>	<b>104 593</b>

34



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

Document ID:  
C6F6C92DA6E2448485A1C2CEAAC587DF



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Oslo Areal AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Oslo Areal AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Oslo Areal AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Offices in:

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 00M6F-CC70G-GFE4E-SXZH8-S8C5O-L50MB



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 på tilbørlig måte 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 avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Revisors beretning - 2020  
Oslo Areal AS

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.
- 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, 22.02.2021  
KPMG AS

Geir Moen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 00M6F-CC70G-GFE4E-5XZH8-S8C5O-L50MB



# 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-22 19:20:11Z



Penneo Dokumentnøkkel: 00M0F-CC70G-GFE4E-SXZH8-S8C5O-L50MB

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>