



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tetyana Breivik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	127 340 935	93 674 453
Annen driftsinntekt		4 339 287	4 912 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>131 680 222</b>	<b>98 586 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		338 411	2 538 643
Avskrivning på varige driftsmidler	2	55 614 442	46 195 049
Annen driftskostnad	3	27 137 736	31 382 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>83 090 590</b>	<b>80 115 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 589 632</b>	<b>18 470 580</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 401 116	17 178 461
Annen renteinntekt		38 677	168 438
Annen finansinntekt		56 305	37 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 496 098</b>	<b>17 384 591</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	33 728 782	39 240 614
Annen rentekostnad		3 730	35 670
Annen finanskostnad		70	16 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 732 582</b>	<b>39 293 040</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 236 484</b>	<b>-21 908 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 353 148</b>	<b>-3 437 869</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 337 693	-759 229
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 015 456</b>	<b>-2 678 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 015 456</b>	<b>-2 678 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 015 456</b>	<b>-2 678 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgitt konsernbidrag	7	3 566 048	
Overføringer annen egenkapital	7	22 449 408	-2 678 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 015 456</b>	<b>-2 678 640</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 355 599 054	1 338 910 815
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	9 974 281	9 840 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 365 573 335</b>	<b>1 348 751 010</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		199 330	968 229
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>199 330</b>	<b>968 229</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 365 772 665</b>	<b>1 349 719 239</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 434	5 485 488
Andre kortsiktige fordringer		6 223 503	6 941 961
Konsernfordringer	4	3 854 787	3 212 041
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 101 724</b>	<b>15 639 490</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 101 724</b>	<b>15 639 490</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 375 874 389</b>	<b>1 365 358 729</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	16 000 000	16 000 000
Overkurs	7	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	3 083 076	3 083 076



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 183 076</b>	<b>73 183 076</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	89 794 441	87 345 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 794 441</b>	<b>87 345 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 977 517</b>	<b>160 528 109</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	15 525 799	9 193 915
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 525 799</b>	<b>9 193 915</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		264 776	386 967
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 264 776</b>	<b>175 386 967</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>190 790 575</b>	<b>184 580 882</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 807 757	4 662 400
Kortsiktig konserngjeld	4	1 009 963 541	1 015 415 097
Annen kortsiktig gjeld		335 000	172 241
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 022 106 297</b>	<b>1 020 249 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 212 896 872</b>	<b>1 204 830 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 375 874 389</b>	<b>1 365 358 729</b>



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2021

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

### Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et overskudd i 2021 på 26,0 mNOK mot et underskudd på 2,7 mNOK i 2020. Selskapet hadde økte leieinntekter som følger av nye signerte leiekontrakter, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes reduksjon i varekostnad at selskapet har avsluttet alle avtaler som vedrører driftskostnader, da dette er plassert i driftsselskapet Skøyen Atrium Drift AS.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2021 var 95,2 mNOK mot 40,1 mNOK i 2020. Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2021. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

### Finansiell risiko

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

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

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

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

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2021

### Ytre miljø

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

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

<b>Årsresultat 2021</b>	<b>26 015 456</b>	<b>NOK</b>
Avgitt konsernbidrag	- 3 566 048	NOK
Overføring fra annen egenkapital	- 22 449 408	NOK
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 26 015 456</b>	<b>NOK</b>

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 147,0 mNOK.

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

Oslo, 15. juni 2022

Egil Svoren  
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss  
Styremedlem

Heidi Ulmo  
Styremedlem



**Årsregnskap 2021  
for  
Skøyen Atrium AS**

**Organisasjonsnummer 974476231**

**amesto**  
AccountHouse

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



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2021

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

### Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet viser et overskudd i 2021 på 26,0 mNOK mot et underskudd på 2,7 mNOK i 2020. Selskapet hadde økte leieinntekter som følger av nye signerte leiekontrakter, og økte avskrivningskostnader som følger av dette. Videre skyldes reduksjon i varekostnad at selskapet har avsluttet alle avtaler som vedrører driftskostnader, da dette er plassert i driftsselskapet Skøyen Atrium Drift AS.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2021 var 95,2 mNOK mot 40,1 mNOK i 2020. Likviditetsbeholdning var 0,0 mNOK per 31.12.2021. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktig lån.

### Finansiell risiko

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

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

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

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

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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



Skøyen Atrium AS

## Årsberetning 2021

### Ytre miljø

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

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skøyen Atrium AS:

<b>Årsresultat 2021</b>	<b>26 015 456</b>	<b>NOK</b>
Avgitt konsernbidrag	- 3 566 048	NOK
Overføring fra annen egenkapital	- 22 449 408	NOK
<b>Totalt disponert</b>	<b>- 26 015 456</b>	<b>NOK</b>

Etter disponeringen utgjør Skøyen Atrium AS sin frie egenkapital 147,0 mNOK.

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

Oslo, 15. juni 2022

Egil Svoren  
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss  
Styremedlem

Heidi Ulmo  
Styremedlem



## Skøyen Atrium AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	127 340 935	93 674 453
Annen driftsinntekt		4 339 287	4 912 012
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>131 680 222</b>	<b>98 586 464</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		338 411	2 538 643
Avskrivning på varige driftsmidler	2	55 614 442	46 195 049
Annen driftskostnad	3	27 137 736	31 382 193
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>83 090 590</b>	<b>80 115 884</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>48 589 632</b>	<b>18 470 580</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	18 401 116	17 178 461
Annen renteinntekt		38 677	168 438
Annen finansinntekt		56 305	37 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 496 098</b>	<b>17 384 591</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	33 728 782	39 240 614
Annen rentekostnad		3 730	35 670
Annen finanskostnad		70	16 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 732 582</b>	<b>39 293 040</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(15 236 484)</b>	<b>(21 908 449)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>33 353 148</b>	<b>(3 437 869)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 337 693	(759 229)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>26 015 456</b>	<b>(2 678 640)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>26 015 456</b>	<b>(2 678 640)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	7	3 566 048	0
Overføringer annen egenkapital	7	22 449 408	(2 678 640)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>26 015 456</b>	<b>(2 678 640)</b>

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



Skøyen Atrium AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 355 599 054	1 338 910 815
Driftsøstøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	9 974 281	9 840 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 365 573 335</b>	<b>1 348 751 010</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		199 330	968 229
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>199 330</b>	<b>968 229</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 365 772 665</b>	<b>1 349 719 239</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 434	5 485 488
Fordringer på konsernselskap	4	3 854 787	3 212 041
Andre kortsiktige fordringer		6 223 503	6 941 961
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 101 724</b>	<b>15 639 490</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 101 724</b>	<b>15 639 490</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 375 874 389</b>	<b>1 365 358 729</b>

Årsregnskap for Skøyen Atrium AS

Organisasjonsnr. 974476231



## Skøyen Atrium AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	16 000 000	16 000 000
Overkurs	7	54 100 000	54 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	3 083 076	3 083 076
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 183 076</b>	<b>73 183 076</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	89 794 441	87 345 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 794 441</b>	<b>87 345 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>162 977 517</b>	<b>160 528 109</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	15 525 799	9 193 915
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>15 525 799</b>	<b>9 193 915</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	175 000 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		264 776	386 967
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 264 776</b>	<b>175 386 967</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>190 790 575</b>	<b>184 580 882</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 807 757	4 662 400
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	1 009 963 541	1 015 415 097
Annen kortsiktig gjeld		335 000	172 241
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 022 106 297</b>	<b>1 020 249 738</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 212 896 872</b>	<b>1 204 830 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 375 874 389</b>	<b>1 365 358 729</b>

Oslo, 15. juni 2022

Egil Svoren  
Styrets lederVibeke Warløs Næss  
StyremedlemHeidi Ulmo  
Styremedlem



## Skøyen Atrium AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra/(til) operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		33 353 146	-3 437 867
Ordinære avskrivninger		55 614 443	46 195 049
(Gevinst)/Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
Endring i tidsavgrensingsposter mv.		6 279 924	-2 584 126
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) operasj. aktiviteter</b>		<b>95 247 513</b>	<b>40 173 056</b>
<b>Kontantstrøm fra/(til) investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-64 214 377	-147 821 414
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	0
Utbetaling ved utlån		0	0
Innbetalinger ved utlån		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) invest. aktiviteter</b>		<b>-64 214 377</b>	<b>-147 821 414</b>
<b>Kontantstrøm fra/(til) finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av gjeld		0	95 970 689
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld		-11 033 136	0
Innbetaling av konsernbidrag		0	45 051 213
Utbetaling av konsernbidrag		-20 000 000	-33 373 544
<b>Netto kontantstrøm fra/(til) finans. aktiviteter</b>		<b>-31 033 136</b>	<b>107 648 358</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		0	0
<b>Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Skøyen Atrium AS

Noter til årsregnskapet 2021

## Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp er i NOK

### Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2021.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

### Fordringer

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

### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

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

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

### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

### Aktiverte renter

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

### Konsernkontoordning

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



## Skøyen Atrium AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 1 Virksomhetsområde

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

### Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker tilpasninger	Maskiner og inventar	Tomt og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	52 765 604	819 190 858	512 261 307	241 299 992	21 168 712	17 356 914	1 664 043 387
Tilgang	88 194 932	23 129 763	15 914 984	40 158 463	3 038 641	18 126 245	188 563 028
Avgang	-116 126 260	0	0	0	0	0	-116 126 260
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>24 834 276</b>	<b>842 320 621</b>	<b>528 176 291</b>	<b>281 458 455</b>	<b>24 207 353</b>	<b>35 483 159</b>	<b>1 736 480 155</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	113 124 516	82 194 794	108 276 411	11 696 656	0	315 292 379
Akk avskrivninger 31.12	0	128 902 064	91 950 864	135 452 681	14 601 212	0	370 906 821
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>24 834 276</b>	<b>713 418 557</b>	<b>436 225 427</b>	<b>146 005 774</b>	<b>9 606 141</b>	<b>35 483 159</b>	<b>1 365 573 335</b>
Årets avskrivninger	0	15 777 548	9 756 070	27 176 270	2 904 556	0	55 614 442
Økonomisk levetid	i.a.	50 år	50 år	5-10 år	5 år	i.a.	1 365 573 334
Avskrivningsplan	i.a.	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	i.a.	

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.

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

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

#### Kostnadsført honorar til revisor

	2021	2020
Ordinær revisjon	138 354	74 080
Annen bistand	0	32 400
<b>Sum</b>	<b>138 354</b>	<b>106 480</b>

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Kortsiktig fordring til konsernselskap	3 854 787	3 212 041
<b>Sum fordringer</b>	<b>3 854 787</b>	<b>3 212 041</b>
Renteinntekt/garantiprovisjon konsern	18 401 116	17 178 461
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til konsernselskap	175 000 000	175 000 000
Kortsiktig gjeld	1 009 963 541	1 015 415 097
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 184 963 541</b>	<b>1 190 415 097</b>
Rentekostnad konsern	33 728 782	39 240 614

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

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

Schage Eiendom sin forretningsadresse er Askekroen 11 , 0277 Oslo. Fullstendig konsernregnskap for år 2021 kan mottas ved henvendelse til Schage Eiendom AS eller hentes fra selskapets nettside [www.schage.no](http://www.schage.no)



## Skøyen Atrium AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020	
Resultat før skatter	33 353 148	-3 437 869	
Permanente forskjeller	0	-13 171	
Endring i midlertidige forskjeller	-7 068 797	-18 261 455	
Skattemessig fremførbart underskudd	-21 712 495	0	
Avgitt konsernbidrag	-4 571 857	0	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>-21 712 495</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Beregnet skatt av konsernbidrag	1 005 809	0	
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	6 331 884	-759 229	
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>	<b>7 337 693</b>	<b>-759 229</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Årets betalbar skatt	0	0	
Betalbar skatt av konsernbidrag	0	0	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	70 571 817	63 503 020	-7 068 797
Fordringer	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>70 571 817</b>	<b>63 503 020</b>	<b>-7 068 797</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-21 712 495	-21 712 495
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>70 571 817</b>	<b>41 790 525</b>	<b>-7 068 797</b>
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>15 525 799</b>	<b>9 193 915</b>	<b>-6 331 884</b>
<b>Avgitt/Mottatt konsernbidrag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Brutto konsernbidrag	Avgitt/Mottatt	Avgitt/Mottatt	
	-4 571 857	0	
Betalbar skatt	1 005 809	0	
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>-3 566 048</b>	<b>0</b>	

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Schage Eiendom AS	16 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>16 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 7 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	16 000 000	54 100 000	3 083 076	87 345 033	160 528 109
Avgitt konsernbidrag besluttet før 31.12.2021	0	0	0	-20 000 000	-20 000 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 566 048	-3 566 048
Årets resultat	0	0	0	26 015 456	26 015 456
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>16 000 000</b>	<b>54 100 000</b>	<b>3 083 076</b>	<b>89 794 441</b>	<b>162 977 517</b>

Årsregnskapet 2021 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### Note 8 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	1 365 573 335	1 348 751 010

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

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

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

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

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**Vibeke Warløs Næss**

67e34612-d3b9-4fcd-af59-8fbc129b6d0e - 2022-06-14 15:25:32 UTC +03:00  
BankID - 34320526-1a34-470e-a50d-c196d855f62b - NO

**Heidi Ulmo**

f1075cd9-b115-42c2-a89d-9c20ea2c2c22 - 2022-06-14 15:43:31 UTC +03:00  
BankID - 405675f4-623f-4022-b4ba-6d9408175cfa - NO

**Egil Svoren**

e4592479-79ca-46a4-959c-4a3c0b10007d - 2022-06-14 18:12:29 UTC +03:00  
BankID - 2110f751-69b6-4239-b46d-4bae0b4014c2 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/1e0111ed-c90d-4b70-8dd1-a31b17804068>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skøyen Atrium AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Atrium AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 15. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristin Hagland  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skøyen Atrium AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3A5EO-QUWWL-3PXZ1-MKELO-C28EC-V77HX



## PENNEO

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

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

### Kristin Hagland

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-15 15:14:49 UTC



### Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-15 15:14:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3A5EO-QUWWL-3PXZ1-MKELO-C28EC-177HX

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>