



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 217 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERÅS BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	508 536	472 457
Annen driftsinntekt		257	258
Sum inntekter		508 793	472 715
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	78 587	119 551
Sum kostnader		78 587	119 551
Driftsresultat		430 206	353 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	91 966	118 930
Sum finanskostnader		91 966	118 930
Netto finans		-91 966	-118 930
Ordinært resultat før skattekostnad		338 240	234 235
Skattekostnad på ordinært resultat	7	74 413	51 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 827	182 703
Årsresultat		263 827	182 703
Årsresultat etter minoritetsinteresser		263 827	182 703
Totalresultat		263 827	182 703
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	263 827	182 703
Udekket tap	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		263 827	182 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	10 347 636	10 347 636
Sum varige driftsmidler		10 347 636	10 347 636
Sum anleggsmidler		10 347 636	10 347 636
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		24 455	25 199
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		
Sum fordringer		24 455	25 199
Sum omløpsmidler		24 455	25 199
SUM EIENDELER		10 372 091	10 372 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		40 000	40 000
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 8	10 324 929	10 326 634
Leverandørgjeld		2 077	6 201
Annen kortsiktig gjeld		5 085	
Sum kortsiktig gjeld		10 332 091	10 332 835
Sum gjeld		10 332 091	10 332 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 372 091	10 372 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 181001

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 217 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERÅS BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 09.04.2022



Organisasjonsnr: 914 217 563
ØSTERÅS BUTIKKEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	508 536	472 457
Annen driftsinntekt		257	258
Sum inntekter		508 793	472 715
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	78 587	119 551
Sum kostnader		78 587	119 551
Driftsresultat		430 206	353 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	91 966	118 930
Sum finanskostnader		91 966	118 930
Netto finans		-91 966	-118 930
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	74 413	51 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 827	182 703
Årsresultat		263 827	182 703
Årsresultat etter minoritetsinteresser		263 827	182 703
Totalresultat		263 827	182 703
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	263 827	182 703
Udekket tap	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		263 827	182 703



Organisasjonsnr: 914 217 563
ØSTERÅS BUTIKKEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

2, 8

10 347 636

10 347 636

Sum varige driftsmidler

10 347 636

10 347 636

Sum anleggsmidler

10 347 636

10 347 636

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

24 455

25 199

Krav på innbetaling av
selskapskapital

4

24 455

25 199

Sum fordringer

24 455

25 199

Sum omløpsmidler

24 455

25 199

SUM EIENDELER

10 372 091

10 372 835

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 6

30 000

30 000

Annen innskutt egenkapital

6

10 000

10 000

Sum innskutt egenkapital

40 000

40 000

Annen egenkapital

6

40 000

40 000

Sum egenkapital

40 000

40 000

Langsiktig gjeld til
foretak i samme konsern

4

0

0

Sum langsiktig gjeld

0

0

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån

4, 8

10 324 929

10 326 634

Leverandørgjeld

2 077

6 201

Annen kortsiktig gjeld

5 085

Sum kortsiktig gjeld

10 332 091

10 332 835

Sum gjeld

10 332 091

10 332 835



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

10 372 091

10 372 835



Organisasjonsnr: 914 217 563
ØSTERÅS BUTIKKEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Østerås Butikkeiendom AS

Org.nr. 914 217 563



**Årsberetning 2021
for
Østerås Butikkeiendom AS**

VIRKSOMHETENS ART

Østerås Butikkeiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Østerås Butikkeiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

LIKESTILLING

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

ANDRE FORHOLD

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Frank Sulebakk
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem



Resultatregnskap			
Østerås Butikkeiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt	1	508 536	472 457
Annen driftsinntekt		257	258
Sum driftsinntekter		508 793	472 715
Annen driftskostnad	3	-78 587	-119 551
Sum driftskostnader		-78 587	-119 551
Driftsresultat		430 206	353 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-91 966	-118 930
Resultat av finansposter		-91 966	-118 930
Ordinært resultat før skattekostnad		338 240	234 235
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-74 413	-51 532
Ordinært resultat		263 827	182 703
Årsresultat		263 827	182 703
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	263 827	182 703
Sum overføringer		263 827	182 703



Balanse				
Østerås Butikkeiendom AS				
Eiendeler	Note	2021	2020	
Anleggsmidler				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	10 347 636	10 347 636	
Sum varige driftsmidler		<u>10 347 636</u>	<u>10 347 636</u>	
Sum anleggsmidler		<u>10 347 636</u>	<u>10 347 636</u>	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Andre kortsiktige fordringer		24 455	25 199	
Sum fordringer		<u>24 455</u>	<u>25 199</u>	
Sum omløpsmidler		<u>24 455</u>	<u>25 199</u>	
Sum eiendeler		<u>10 372 091</u>	<u>10 372 835</u>	



Balanse			
Østerås Butikkeiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum egenkapital		40 000	40 000
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	10 324 929	10 326 634
Leverandørgjeld		2 077	6 201
Annen kortsiktig gjeld		5 085	0
Sum kortsiktig gjeld		10 332 091	10 332 835
Sum gjeld		10 332 091	10 332 835
Sum egenkapital og gjeld		10 372 091	10 372 835
Oslo, 17.03.2022 Styret i Østerås Butikkeiendom AS			
_____ Frank Sulebakk styreleder		_____ Henning Tumanjan Trangerud styremedlem	
Østerås Butikkeiendom AS			Side 5



Østerås Butikkeiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 12.09.2014 og eies 100% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REMA Etablering Oslo/Østlandet AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. Konsernregnskapet kan utleveres ved selskapets adresse, Gladengveien 2, 0661 Oslo.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

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, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

**Østerås Butikkeiendom AS****Note 2 Varige driftsmidler**

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	96 591	10 251 045	10 347 636
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	96 591	10 251 045	10 347 636
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	96 591	10 251 045	10 347 636

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	10 324 929	10 326 634
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til konsernkontoordning i Danske Bank samt avgitt konsernbidrag.



Østerås Butikkeiendom AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	10 000	0	40 000
Årets resultat	0	0	263 827	263 827
Avgitt konsernbidrag	0	0	-263 827	-263 827
PR. 31.12	30 000	10 000	0	40 000

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Kundefordringer	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	0	0
Utsatt skattefordel i balansen	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	74 413	51 532
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	74 413	51 532



Østerås Butikkeiendom AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Konsernkontoordning

REMA 1000 AS inngikk oktober 2014 avtale om konsernkonto med Danske Bank. Avtalen inkluderer en trekkrettighet på NOK 500 mill. hvorav NOK 0 mill. var trukket per 31.12.2021. Som deltaker i konsernkontoordningen har Østerås Butikkeiendom AS avgitt selvskyldnerkausjon overfor banken som sikkerhet for REMA 1000 AS' (morselskapets) forpliktelser i henhold til konsernkontoavtalen.

REMA 1000 AS er eier av konsernkontoen. Konsernets netto innskudd (trekk) på konsernkontoen er presentert i morselskapets regnskap. Datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som fordring (gjeld) i datterselskapets regnskap.

Solidaransvar fellesregistrering merverdiavgift

Østerås Butikkeiendom AS er fellesregistrert som ett avgiftssubjekt i Merverdiavgiftsregisteret sammen med flere norske selskap i REITAN. Alle deltakende selskaper i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlig for betaling av merverdiavgiften. Per 31.12.2021 var samlet skyldig merverdiavgift i fellesregistreringen NOK 113 mill, og Østerås Butikkeiendom AS hadde NOK 1 480 i merverdiavgift til gode(+)/skyldig(-).

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



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 Østerås Butikkeiendom AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:25:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3P6A8-0JKJ-DV5HU-ZZM1M-DGOE2-0VB00

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>



 Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

 Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17



Årsregnskap 2021

Østerås Butikkeiendom AS

Org.nr. 914 217 563



Årsberetning 2021
for
Østerås Butikkeiendom AS

 Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17
 Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

VIRKSOMHETENS ART

Østerås Butikkeiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Østerås Butikkeiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

LIKESTILLING

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

ANDRE FORHOLD

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Frank Sulebakk
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

Resultatregnskap			
Østerås Butikkeiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt	1	508 536	472 457
Annen driftsinntekt		257	258
Sum driftsinntekter		508 793	472 715
Annen driftskostnad	3	-78 587	-119 551
Sum driftskostnader		-78 587	-119 551
Driftsresultat		430 206	353 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-91 966	-118 930
Resultat av finansposter		-91 966	-118 930
Ordinært resultat før skattekostnad		338 240	234 235
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-74 413	-51 532
Ordinært resultat		263 827	182 703
Årsresultat		263 827	182 703
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	263 827	182 703
Sum overføringer		263 827	182 703



Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

Balanse

Østerås Butikkeiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	10 347 636	10 347 636
Sum varige driftsmidler		10 347 636	10 347 636
Sum anleggsmidler		10 347 636	10 347 636
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		24 455	25 199
Sum fordringer		24 455	25 199
Sum omløpsmidler		24 455	25 199
Sum eiendeler		10 372 091	10 372 835



Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

Balanse

Østerås Butikkeiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum egenkapital		40 000	40 000
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	10 324 929	10 326 634
Leverandørgjeld		2 077	6 201
Annen kortsiktig gjeld		5 085	0
Sum kortsiktig gjeld		10 332 091	10 332 835
Sum gjeld		10 332 091	10 332 835
Sum egenkapital og gjeld		10 372 091	10 372 835

Oslo, 17.03.2022
Styret i Østerås Butikkeiendom AS

Frank Sulebakk
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem



Østerås Butikkeiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 12.09.2014 og eies 100% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REMA Etablering Oslo/Østlandet AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. Konsernregnskapet kan utleveres ved selskapets adresse, Gladengveien 2, 0661 Oslo.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

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, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17
Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

Østerås Butikkeiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	96 591	10 251 045	10 347 636
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	96 591	10 251 045	10 347 636
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	96 591	10 251 045	10 347 636

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	10 324 929	10 326 634
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til konsernkontoordning i Danske Bank samt avgitt konsernbidrag.



Østerås Butikkeiendom AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	10 000	0	40 000
Årets resultat	0	0	263 827	263 827
Avgitt konsernbidrag	0	0	-263 827	-263 827
PR. 31.12	30 000	10 000	0	40 000

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Kundefordringer	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	0	0
Utsatt skattefordel i balansen	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	74 413	51 532
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	74 413	51 532



Østerås Butikkeiendom AS

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Legally signed by
Frank Sulebakk
2022-03-17

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Konsernkontoordning

REMA 1000 AS inngikk oktober 2014 avtale om konsernkonto med Danske Bank. Avtalen inkluderer en trekkrettighet på NOK 500 mill. hvorav NOK 0 mill. var trukket per 31.12.2021. Som deltaker i konsernkontoordningen har Østerås Butikkeiendom AS avgitt selvskyldnerkausjon overfor banken som sikkerhet for REMA 1000 AS' (morselskapets) forpliktelser i henhold til konsernkontoavtalen.

REMA 1000 AS er eier av konsernkontoen. Konsernets netto innskudd (trekk) på konsernkontoen er presentert i morselskapets regnskap. Datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som fordring (gjeld) i datterselskapets regnskap.

Solidaransvar fellesregistrering merverdiavgift

Østerås Butikkeiendom AS er fellesregistrert som ett avgiftssubjekt i Merverdiavgiftsregisteret sammen med flere norske selskap i REITAN. Alle deltakende selskaper i fellesregistreringen er solidarisk ansvarlig for betaling av merverdiavgiften. Per 31.12.2021 var samlet skyldig merverdiavgift i fellesregistreringen NOK 113 mill, og Østerås Butikkeiendom AS hadde NOK 1 480 i merverdiavgift til gode(+)/skyldig(-).

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.