



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 194 842  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### 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, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		913 020	852 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 020</b>	<b>852 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	461 295	291 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>461 295</b>	<b>291 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 725</b>	<b>560 608</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38	855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38</b>	<b>855</b>
Annen rentekostnad	8, 9	1 093 530	1 283 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 093 530</b>	<b>1 283 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 093 492</b>	<b>-1 283 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	-641 767	-722 405
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	44 235 297	44 235 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>6 506 404</b>	<b>4 693 933</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			22 978
<b>Sum fordringer</b>			<b>22 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		560 549	151 663
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>560 549</b>	<b>151 663</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 066 953</b>	<b>4 868 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	9 700 000	9 500 000
Overkurs	6	10 300 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>19 000 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		
Udekket tap	6	4 924 743	4 282 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 924 743</b>	<b>-4 282 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 075 257</b>	<b>14 717 025</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 800 000	33 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 168	397 849
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	8	2 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		163 825	188 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 426 994</b>	<b>586 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 226 994</b>	<b>34 386 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 362507

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 817 194 842  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 19.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 817 194 842  
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		913 020	852 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>913 020</b>	<b>852 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	461 295	291 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>461 295</b>	<b>291 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 725</b>	<b>560 608</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38	855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38</b>	<b>855</b>
Annen rentekostnad	8, 9	1 093 530	1 283 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 093 530</b>	<b>1 283 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 093 492</b>	<b>-1 283 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-641 767	-722 405
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	-641 767	-722 405
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>



Organisasjonsnr: 817 194 842  
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	44 235 297	44 235 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4	6 506 404	4 693 933
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			22 978
<b>Sum fordringer</b>			<b>22 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		560 549	151 663
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>560 549</b>	<b>151 663</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 066 953</b>	<b>4 868 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	9 700 000	9 500 000
Overkurs	6	10 300 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		
Udekket tap	6	4 924 743	4 282 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 924 743</b>	<b>-4 282 975</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 075 257</b>	<b>14 717 025</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 800 000	33 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 168	397 849
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	8	2 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		163 825	188 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 426 994</b>	<b>586 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 226 994</b>	<b>34 386 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>



Organisasjonsnr: 817 194 842  
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	19400.00	500.00	9700000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
REMA Etablering Oslo/Østlandet AS	9700.00	50.00%	Ordinære aksjer
Pilares Eiendom AS	9700.00	50.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	19400.00	100.00%	

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

0

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 18-22AS AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Vækerøveien 18-22 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Anders Nordahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: IP7ET-3V8CZ-LUBV5-BUJ55-STI4E-ZZEZO



# 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."

## Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 07:20:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: IP7ET-3V8CZ-LUBVS-BUISS-ST14E-2ZE2O

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>









## BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	44 235 297	44 235 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg under utførelse	4	6 506 404	4 693 933
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	22 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>22 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		560 549	151 663
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 066 953</b>	<b>4 868 574</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 2



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

Document ID:  
8b7e3e61-1e14-409a-b010-817194842



## BALANSE

### VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	9 700 000	9 500 000
Overkurs	6	10 300 000	9 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-4 924 743	-4 282 975
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 075 257</b>	<b>14 717 025</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 800 000	33 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		63 168	397 849
Lån fra aksjonærene	8	2 200 000	0
Annen kortsiktig gjeld		163 825	188 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 426 994</b>	<b>586 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 226 994</b>	<b>34 386 846</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 3



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

Document ID:  
817194842-2020-Årsregnskap-Brønnøysundregistrene



## Vækerøveien 18-22 AS

## Noter til regnskap 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Husleinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

#### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

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

Selskapet har ingen ansatte.

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

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	2020	2019
Lovpålagt revisjon	8 750	20 813
Andre tjenester	5 375	0
Sum godtgjørelse til revisor	14 125	20 813

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 4



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

Document ID:  
8b7e3e61-1e1b-440e-9041-111111111111





## Vækerøveien 18-22 AS

## Noter til regnskap 2020

### Note 7 Skatt

	2020	2019
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	641 767	722 405
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	4 924 743	4 282 975	641 767
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 924 742	4 282 975	641 767
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 8 Kortsiktig gjeld

Aksjonærene har tilsammen yttet selskapet et kortsiktig lån på totalt NOK 2 200 000. Lånet renteberegnes med 4 % p/a.

### Note 9 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2020	2019
<b>Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 800 000	33 800 000
<b>Sum</b>	<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:</b>		
Tomter og grunnareal	44 235 297	44 235 297
Anlegg under utførelse	6 506 404	4 693 933
<b>Sum</b>	<b>50 741 701</b>	<b>48 929 230</b>

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 6



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

Document ID:  
817194842-2020-01-01-01-01-01-01-01-01-01-01



**Vækerøveien 18-22 AS**

**Noter til regnskap 2020**

**Note 10 Transaksjoner med nærstående parter**

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.

**Note 11 Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 7



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

Document ID:  
8b7e3e61-1e14-409d-8010-7a1624a1421e



**PROTOKOLL FRA  
STYREMØTE I  
Vækerøveien 18-22 AS  
01/2021**

Den 23.03.2021 ble det avholdt styremøte i Vækerøveien 18-22 AS. Møtet ble avholdt pr. e-post ved sirkulasjon av dokumenter og forslag til protokoll.

Tilstede var:  
Thomas Børnich, Styreleder  
Leif Oddvin Jensen, Styremedlem  
Henning Tumanjan Trangerud, Styremedlem

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Til behandling forelå følgende saker:

**SAK 1 Godkjenning av årsregnskap for 2020**

Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått og vedtatt. Det ble videre vedtatt foreslå overfor generalforsamlingen å anvende årets resultat i overensstemmelse med forslaget.

**SAK 2 Innkalling til ordinær generalforsamling**

Styret besluttet å fremlegge årsregnskapet for generalforsamlingen.

Det forelå ikke flere saker til behandling og styremøtet ble hevet.

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem



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

Document ID:  
817194842-2020-01-01-01



**PROTOKOLL FRA  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I  
Vækerøveien 18-22 AS  
01/2021**

Den 23.03.2021 ble det avholdt generalforsamling i Vækerøveien 18-22 AS. Møtet ble avholdt etter reglene i Aksjelovens § 5 -7 Adgang til forenklet generalforsamlingsbehandling.

Til stede var aksjonær:	Antall aksjer:	Eierandel i %
Pilares Eiendom AS	9 700	50,00%
REMA Etablering Oslo/Østlandet AS	9 700	50,00%

Således var 100 % av aksjene i selskapet representert.

Til behandling forelå følgende saker:

**SAK 1 Godkjenning av årsregnskap for 2020**

Styrets forslag til selskapets årsregnskap er gjennomgått av de deltagende aksjeeiere. Generalforsamlingen vedtok å godkjenne årsregnskap for 2020 som fremlagt av styret.

**SAK 2 Godkjenning av godtgjørelse til styret**

Det er ikke avsatt styrehonorar for 2020.

**SAK 3 Godkjenning av godtgjørelse til revisor**

Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelse til revisor dekkes etter regning.

**SAK 4 Valg av styre**

Det sittende styret ble gjenvalgt og består av:

Thomas Børnich, Styreleder  
Leif Oddvin Jensen, Styremedlem  
Henning Tumanjan Trangerud, Styremedlem

Protokollen sendes til samtlige aksjeeiere.

Oslo, 23.03.2021

Thomas Børnich  
Styreleder



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

Document ID:  
817194842-2020-01-01-01-01-01-01-01-01-01-01



---

## **Årsregnskap 2020**

**Vækerøveien 18-22 AS**

**Org.nr. 817 194 842**

---



## RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Annen driftsinntekt		913 020	852 288
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>913 020</b>	<b>852 288</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	3	-461 295	-291 680
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-461 295</b>	<b>-291 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 725</b>	<b>560 608</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		38	855
Annen rentekostnad	8, 9	-1 093 530	-1 283 869
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 093 492</b>	<b>-1 283 013</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-641 767	-722 405
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	6	-641 767	-722 405
<b>Sum overføringer</b>		<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>



### BALANSE

#### VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	44 235 297	44 235 297
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 235 297</b>	<b>44 235 297</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg under utførelse	4	6 506 404	4 693 933
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	22 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>22 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		560 549	151 663
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 066 953</b>	<b>4 868 574</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>



### BALANSE

#### VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	9 700 000	9 500 000
Overkurs	6	10 300 000	9 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-4 924 743	-4 282 975
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 075 257</b>	<b>14 717 025</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 800 000	33 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		63 168	397 849
Lån fra aksjonærene	8	2 200 000	0
Annen kortsiktig gjeld		163 825	188 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 426 994</b>	<b>586 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 226 994</b>	<b>34 386 846</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 302 251</b>	<b>49 103 871</b>

Oslo, 23.03.2021

Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich  
Styreleder

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem



## Vækerøveien 18-22 AS

## Noter til regnskap 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

#### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

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

Selskapet har ingen ansatte.

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

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	2020	2019
Lovpålagt revisjon	8 750	20 813
Andre tjenester	5 375	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>14 125</b>	<b>20 813</b>



## Vækerøveien 18-22 AS

## Noter til regnskap 2020

### Note 4 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	44 235 297	44 235 297
Tilgang	6 506 404	0	6 506 404
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>6 506 404</b>	<b>44 235 297</b>	<b>50 741 701</b>
Akk. av-/nedskrivninger	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>6 506 404</b>	<b>44 235 297</b>	<b>50 741 701</b>
Årets avskrivninger	0	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt.

Fra 2020 er Anlegg under utførelse presentert på egen linje i balansen. Før 2020 lå beløpet sammen med Tomter og bygninger.

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 700 000 består av 19 400 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

#### Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
REMA Etablering Oslo/Østlandet AS	9 700	50 %
<b>Sum</b>	<b>19 400</b>	<b>100%</b>

#### Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Antall aksjer
Thomas Børnich	Styreleder	Ikke aktuell	0
Leif Oddvin Jensen	Styremedlem	Indirekte	417
Henning Tumanjan Trangerud	Styremedlem	Ikke aktuell	0

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 500 000	9 500 000	-4 282 975	14 717 025
Kapitalforhøyelse 9. januar 2020	200 000	800 000	-641 767	358 233
<b>Pr. 31.12</b>	<b>9 700 000</b>	<b>10 300 000</b>	<b>-4 924 743</b>	<b>15 075 257</b>



## Vækerøveien 18-22 AS

## Noter til regnskap 2020

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-641 767	-722 405
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-641 767</b>	<b>-722 405</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 924 743	-4 282 975	641 767
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 924 742	4 282 975	-641 767
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 8 Kortsiktig gjeld

Aksjonærene har tilsammen yttet selskapet et kortsiktig lån på totalt NOK 2 200 000. Lånet renteberegnes med 4 % p/a.

### Note 9 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 800 000	33 800 000
<b>Sum</b>	<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:</b>		
Tomter og grunnareal	44 235 297	44 235 297
Anlegg under utførelse	6 506 404	4 693 933
<b>Sum</b>	<b>50 741 701</b>	<b>48 929 230</b>



**Vækerøveien 18-22 AS**

**Noter til regnskap 2020**

**Note 10 Transaksjoner med nærstående parter**

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.

**Note 11 Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.