



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 794  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 3 AS  
Forretningsadresse: Vækerøveien 3  
0281 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: Stine Stenseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

### 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, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	1	12 635 000	12 427 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 635 000</b>	<b>12 427 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	8		
Avskrivning av driftsmidler	3	-14 750 000	9 203 000
Annen driftskostnad	2	615 000	666 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>-14 135 000</b>	<b>9 869 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 770 000</b>	<b>2 557 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	68 000	
Annen renteinntekt		127 000	32 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>194 000</b>	<b>32 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		256 000
Annen rentekostnad	7	6 030 000	5 501 000
Annen finanskostnad			189 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 030 000</b>	<b>5 946 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 836 000</b>	<b>-5 914 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 934 000</b>	<b>-3 357 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 606 000	-738 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 329 000</b>	<b>-2 618 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 329 000</b>	<b>-2 618 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 329 000</b>	<b>-2 618 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 329 000</b>	<b>-2 618 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		6 541 000	-2 618 000
Overført til / fra annen egenkapital		9 788 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 329 000</b>	<b>-2 618 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		2 986 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 986 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	136 700 000	121 066 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 741 000	4 290 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>140 442 000</b>	<b>125 355 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		32 000	53 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 000</b>	<b>53 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>140 474 000</b>	<b>128 394 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 363 000	218 000
Andre kortsiktige fordringer	8	15 948 000	665 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 312 000</b>	<b>882 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 360 000	58 897 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 360 000</b>	<b>58 897 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 672 000</b>	<b>59 779 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 146 000</b>	<b>188 174 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	12 000 000	12 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 674 000	886 000
Udekket tap			6 541 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 674 000</b>	<b>-5 655 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>22 674 000</b>	<b>6 345 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 407 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 407 000</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 000 000	180 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>171 000 000</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>172 407 000</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	393 000	598 000
Betalbar skatt	4	213 000	40 000
Annen kortsiktig gjeld	8	459 000	1 191 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 065 000</b>	<b>1 828 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 472 000</b>	<b>181 828 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 146 000</b>	<b>188 174 000</b>



# Vækerøveien 3 AS

## Årsregnskap 2021

Org.nr 992 280 794



## Vækerøveien 3 AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

#### Rettsvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret. Det er foretatt en justering av avskrivningsplanen for tekniske installasjoner som medfører en reversering av tidligere avskrivninger – se noter for ytterligere informasjon.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

#### Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Anders Vedal  
Styreleder

Oslo, 22.03.2022  
Styret i Vækerøveien 3 AS

Ole K. Vedal  
Styremedlem

Stine Stenseth  
Daglig leder



## Vækerøveien 3 AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	12 635	12 427
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 635</b>	<b>12 427</b>
Avskrivning av driftsmidler	3	-14 750	9 203
Annen driftskostnad	2	615	666
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-14 135</b>	<b>9 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 770</b>	<b>2 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	68	0
Annen renteinntekt		127	32
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	0	256
Annen rentekostnad	7	6 030	5 501
Annen finanskostnad		0	189
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 836</b>	<b>-5 914</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		20 934	-3 357
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 606	-738
<b>Ordinært resultat</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		6 541	-2 618
Overført til / fra annen egenkapital		9 788	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>

Side 3

**Vækerøveien 3 AS**

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	2 986
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>0</u>	<u>2 986</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	136 700	121 066
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 741	4 290
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>140 442</u>	<u>125 355</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		32	53
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>32</u>	<u>53</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>140 474</u>	<u>128 394</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 363	218
Andre kortsiktige fordringer	8	15 948	665
<b>Sum fordringer</b>		<u>17 312</u>	<u>882</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 360	58 897
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>55 672</u>	<u>59 779</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>196 146</u>	<u>188 174</u>

**Vækerøveien 3 AS**

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>12 000</b></u>	<u><b>12 000</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 674	886
Udekket tap		<u>0</u>	<u>-6 541</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>10 674</b></u>	<u><b>-5 655</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<u><b>22 674</b></u>	<u><b>6 345</b></u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	<u>1 407</u>	<u>0</u>
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u><b>1 407</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>171 000</u>	<u>180 000</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<u><b>171 000</b></u>	<u><b>180 000</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	393	598
Betalbar skatt	4	213	40
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>459</u>	<u>1 191</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>1 065</b></u>	<u><b>1 828</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>173 472</b></u>	<u><b>181 828</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>196 146</b></u>	<u><b>188 174</b></u>

  
Anders Vedal  
StyrelederOslo, 22.03.2022  
Styret i Vækerøveien 3 AS  
  
Ole K. Vedal  
Styremedlem  
Stine Stenseth  
Daglig leder



## Vækerøveien 3 AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	20 934	-3 357
Periodens betalte skatt	-40	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	29
Ordinære avskrivninger	-14 750	9 203
Endring i kundefordringer	-1 146	711
Endring i leverandørgjeld	-205	-529
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-15 994	-7 241
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-11 200</b>	<b>-1 183</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	70	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-406	-183
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-336</b>	<b>-183</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	180 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-9 000	-120 400
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-9 000</b>	<b>59 600</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 536	58 233
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	58 897	663
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>38 360</b>	<b>58 897</b>



## Vækerøveien 3 AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

#### 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.

#### Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1 000 kroner)

## Note 1 Driftsinntekter

	2021	2020
Leieinntekter	12 635	12 427

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	25	19
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	18 243	163 134	6 551	187 928
Tilgang	0	266	140	406
Avgang	0	0	-70	-70
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>18 243</b>	<b>163 400</b>	<b>6 621</b>	<b>188 265</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	0	-60 312	-2 261	-62 573
Avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	15 369	-619	14 750
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>-44 943</b>	<b>-2 880</b>	<b>-47 823</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>18 243</b>	<b>118 458</b>	<b>3 741</b>	<b>140 442</b>

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	-	20 år - 50 år	5 år - evig

Avskrivningsplanen for tekniske installasjoner er endret fra 10 år til 20 år. Endringen er regnskapsmessig behandlet som estimatendring etter Regnskapsloven § 4-2, og tidligere perioders for høye avskrivninger på samlet tno 21 er resultatført som negative avskrivninger i 2021.

**Note 4 Skatt**

<b>Skattekostnaden fremkommer slik:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	20 934	-3 357
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 967	3 538
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>967</b>	<b>181</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	213	40
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>213</b>	<b>40</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	213	40
Endring i utsatt skatt	4 393	-778
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 606</b>	<b>-738</b>

<b>Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	6 932	-12 901	-19 833
Gevinst – og tapskonto	-536	-670	-134
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>6 396</b>	<b>-13 571</b>	<b>-19 967</b>

<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>6 396</b>	<b>-13 571</b>	<b>-19 967</b>
---	--------------	----------------	----------------

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>1 407</b>	<b>-2 986</b>	<b>-4 393</b>
---	--------------	---------------	---------------

<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatt	20 934	-3 357
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 606	-738
<b>Sum</b>	<b>4 606</b>	<b>-738</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

**Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000.  
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

<b>Aksjonærer pr. 31.12.2021</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

**Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2021	12 000	886	-6 541	6 345
Årets resultat	0	9 788	6 541	16 329
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>12 000</b>	<b>10 674</b>	<b>0</b>	<b>22 674</b>



## Note 7 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 000	180 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>171 000</b>	<b>180 000</b>

I forbindelse med refinansiering av selskapets langsiktige lån ble tidligere pantelån innfridd høsten 2020. Nytt pantelån på 180 mill. ble tatt opp. Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2021	2020
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	136 700	121 066
<b>Sum eiendeler</b>	<b>136 700</b>	<b>121 066</b>

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 56,4 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2021	2020
Resultatførte rentekostnader på renteswap	2 188	1 920
Ikke balanseført urealisert verdi per 31. desember	-2 026	-4 586

## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Leieinntekter	7 537	7 414
Annen driftskostnad	452	435
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	68	0
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	256

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

### Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Foretak i samme konsern	856	82
<b>Sum</b>	<b>856</b>	<b>82</b>

Kortsiktige fordringer	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	15 068	0
<b>Sum</b>	<b>15 068</b>	<b>0</b>

Kortsiktig gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	55	7
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>7</b>

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

## Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vækerøveien 3 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr tkr 16 329. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2022

Unic Revisjon AS

---

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor



# Vækerøveien 3 AS

## Årsregnskap 2021

Org.nr 992 280 794



## Vækerøveien 3 AS

### Styrets årsberetning

#### Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

#### Rettsvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret. Det er foretatt en justering av avskrivningsplanen for tekniske installasjoner som medfører en reversering av tidligere avskrivninger – se noter for ytterligere informasjon.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

#### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

#### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

#### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

#### Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 22.03.2022  
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal  
Styreleder

Ole K. Vedal  
Styremedlem

Stine Stenseth  
Daglig leder



## Vækerøveien 3 AS

### Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	12 635	12 427
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 635</b>	<b>12 427</b>
Avskrivning av driftsmidler	3	-14 750	9 203
Annen driftskostnad	2	615	666
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-14 135</b>	<b>9 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 770</b>	<b>2 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	68	0
Annen renteinntekt		127	32
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	0	256
Annen rentekostnad	7	6 030	5 501
Annen finanskostnad		0	189
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 836</b>	<b>-5 914</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		20 934	-3 357
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 606	-738
<b>Ordinært resultat</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		6 541	-2 618
Overført til / fra annen egenkapital		9 788	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>16 329</b>	<b>-2 618</b>



## Vækerøveien 3 AS

### Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	2 986
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>2 986</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	136 700	121 066
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 741	4 290
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>140 442</b>	<b>125 355</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		32	53
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32</b>	<b>53</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>140 474</b>	<b>128 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 363	218
Andre kortsiktige fordringer	8	15 948	665
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 312</b>	<b>882</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 360	58 897
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 672</b>	<b>59 779</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>196 146</b>	<b>188 174</b>

**Vækerøveien 3 AS**

## Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	12 000	12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 674	886
Udekket tap		0	-6 541
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>10 674</u>	<u>-5 655</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<u>22 674</u>	<u>6 345</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 407	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>1 407</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	171 000	180 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<u>171 000</u>	<u>180 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	393	598
Betalbar skatt	4	213	40
Annen kortsiktig gjeld	8	459	1 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>1 065</u>	<u>1 828</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>173 472</u>	<u>181 828</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>196 146</u>	<u>188 174</u>

Oslo, 22.03.2022

Styret i Vækerøveien 3 AS

---

Anders Vedal  
Styreleder

---

Ole K. Vedal  
Styremedlem

---

Stine Stenseth  
Daglig leder



## Vækerøveien 3 AS

### Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	20 934	-3 357
Periodens betalte skatt	-40	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	29
Ordinære avskrivninger	-14 750	9 203
Endring i kundefordringer	-1 146	711
Endring i leverandørgjeld	-205	-529
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-15 994	-7 241
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-11 200</b>	<b>-1 183</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	70	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-406	-183
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-336</b>	<b>-183</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	180 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-9 000	-120 400
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-9 000</b>	<b>59 600</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 536	58 233
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	58 897	663
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>38 360</b>	<b>58 897</b>



## Vækerøveien 3 AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

#### 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.

#### Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1 000 kroner)

## Note 1 Driftsinntekter

	2021	2020
Leieinntekter	12 635	12 427

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	25	19
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	18 243	163 134	6 551	187 928
Tilgang	0	266	140	406
Avgang	0	0	-70	-70
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>18 243</b>	<b>163 400</b>	<b>6 621</b>	<b>188 265</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	0	-60 312	-2 261	-62 573
Avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	15 369	-619	14 750
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>-44 943</b>	<b>-2 880</b>	<b>-47 823</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>18 243</b>	<b>118 458</b>	<b>3 741</b>	<b>140 442</b>

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	-	20 år - 50 år	5 år - evig

Avskrivningsplanen for tekniske installasjoner er endret fra 10 år til 20 år. Endringen er regnskapsmessig behandlet som estimatendring etter Regnskapsloven § 4-2, og tidligere perioders for høye avskrivninger på samlet tno 21 er resultatført som negative avskrivninger i 2021.



## Note 4 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2021	2020
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	20 934	-3 357
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 967	3 538
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>967</b>	<b>181</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	213	40
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>213</b>	<b>40</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	213	40
Endring i utsatt skatt	4 393	-778
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 606</b>	<b>-738</b>

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2021	2020	Endring
Driftsmidler	6 932	-12 901	-19 833
Gevinst – og tapskonto	-536	-670	-134
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>6 396</b>	<b>-13 571</b>	<b>-19 967</b>

<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>6 396</b>	<b>-13 571</b>	<b>-19 967</b>
---	--------------	----------------	----------------

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>1 407</b>	<b>-2 986</b>	<b>-4 393</b>
---	--------------	---------------	---------------

Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	20 934	-3 357
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 606	-738
<b>Sum</b>	<b>4 606</b>	<b>-738</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	12 000	886	-6 541	6 345
Årets resultat	0	9 788	6 541	16 329
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>12 000</b>	<b>10 674</b>	<b>0</b>	<b>22 674</b>



## Note 7 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 000	180 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>171 000</b>	<b>180 000</b>

I forbindelse med refinansiering av selskapets langsiktige lån ble tidligere pantelån innfridd høsten 2020. Nytt pantelån på 180 mill. ble tatt opp. Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2021	2020
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	136 700	121 066
<b>Sum eiendeler</b>	<b>136 700</b>	<b>121 066</b>

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 56,4 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2021	2020
Resultatførte rentekostnader på renteswap	2 188	1 920
Ikke balanseført urealisert verdi per 31. desember	-2 026	-4 586

## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2021	2020
Leieinntekter	7 537	7 414
Annen driftskostnad	452	435
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	68	0
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	256

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

### Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Foretak i samme konsern	856	82
<b>Sum</b>	<b>856</b>	<b>82</b>

Kortsiktige fordringer	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	15 068	0
<b>Sum</b>	<b>15 068</b>	<b>0</b>

Kortsiktig gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	55	7
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>7</b>

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige.

Side 10