



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 959 696
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE AKER VEI 22 AS
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS
Munkedamsveien 45E
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Christina Natvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 08.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 389 904	13 783 732
Sum inntekter		14 389 904	13 783 732
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	182 560
Avskrivning	10	3 135 243	3 133 729
Annen driftskostnad	3,6	2 413 436	5 244 763
Sum kostnader		5 662 779	8 561 052
Driftsresultat		8 727 125	5 222 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 841	11 339
Sum finansinntekter		11 841	11 339
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11		3 131
Annen rentekostnad		3 555 111	3 824 108
Annen finanskostnad			20 000
Sum finanskostnader		3 555 111	3 847 239
Netto finans		-3 543 270	-3 835 900
Ordinært resultat før skattekostnad		5 183 855	1 386 780
Skattekostnad på ordinært resultat	4	997 518	49 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 186 337	1 336 933
Årsresultat		4 186 337	1 336 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			3 500 000
Utbytte			-3 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	5	4 186 337	1 336 933
Sum overføringer og disponeringer		4 186 337	1 336 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		137 294 682	140 356 592
Sum varige driftsmidler	10	137 294 682	140 356 592
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12		112 000
Sum finansielle anleggsmidler			112 000
Sum anleggsmidler		137 294 682	140 468 592
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		79 008
Andre fordringer	7	9 507	224 676
Sum fordringer		9 507	303 684
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 849 950	896 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 849 950	896 663
Sum omløpsmidler		1 859 457	1 200 347
SUM EIENDELER		139 154 139	141 668 939
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	33 569 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen innskutt egenkapital			-32 569 000
Sum innskutt egenkapital	5	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 277 386	18 077 846
Sum opptjent egenkapital		22 277 386	18 077 846
Sum egenkapital	5	23 277 386	19 077 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 671 971	5 498 864
Sum avsetninger for forpliktelser		5 671 971	5 498 864
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	108 265 625	112 265 625
Øvrig langsiktig gjeld	11		125 929
Sum annen langsiktig gjeld		108 265 625	112 391 554
Sum langsiktig gjeld		113 937 596	117 890 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 126	99 344
Betalbar skatt		824 411	
Skyldige offentlige avgifter			12 387
Annen kortsiktig gjeld	8	906 620	4 588 944
Sum kortsiktig gjeld		1 939 157	4 700 675
Sum gjeld		115 876 753	122 591 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 154 139	141 668 939



ÅRSREGNSKAP

2017

Østre Aker vei 20 AS

Forretningsfører

Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
Postboks 1396 vika
0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00
Fax: 22 87 88 00



Østre Aker vei 20 AS		Resultatregnskap	
	Noter	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekter		14 389 904	13 783 732
Sum driftsinntekter		14 389 904	13 783 732
Driftskostnader			
Avskrivninger	10	-3 135 243	-3 133 729
Annen driftskostnad	3,6	-2 527 536	-5 427 323
Sum driftskostnader		-5 662 779	-8 561 052
Driftsresultat		8 727 125	5 222 680
Finansposter			
Renteinntekter		11 841	11 339
Rentekostnader lån		-3 555 111	-3 824 108
Rentekostnader selskaps samme kons	11	0	-3 131
Andre finanskostnader		0	-20 000
Sum finansposter		-3 543 270	-3 835 900
Resultat før skatt		5 183 855	1 386 780
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-997 518	-49 847
Årsresultat		4 186 337	1 336 933
Disponeringer			
Avsatt utbytte		0	3 500 000
Overført fra annen egenkapital		0	-3 500 000
Til annen egenkapital		4 186 337	1 336 933
Sum disponeringer	5	4 186 337	1 336 933


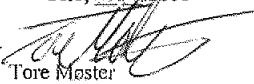
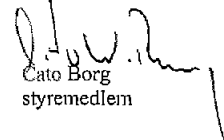


Østre Aker vei 20 AS		Balanse	
	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomt		137 294 682	140 356 592
Sum varige driftsmidler	10	137 294 682	140 356 592
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	112 000
Sum langsiktig fordringer		0	112 000
SUM ANLEGGSMIDLER		137 294 682	140 468 592
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	79 008
Andre fordringer	7	9 506	224 676
Sum fordringer		9 506	303 684
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 849 950	896 663
SUM OMLØPSMIDLER		1 859 457	1 200 347
SUM EIENDELER		139 154 139	141 668 939



Østre Aker vei 20 AS		Balanse	
	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	33 569 000
Ikke-registrert kapitalnedsettelse		0	-32 569 000
Sum innskutt egenkapital	5	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 277 386	18 077 846
Sum opptjent egenkapital		22 277 386	18 077 846
SUM EGENKAPITAL	5	23 277 386	19 077 846
GJELD			
Utsatt skatt	4	5 671 971	5 498 864
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	108 265 625	112 265 625
Øvrig langsiktig gjeld	11	0	125 929
Sum annen langsiktig gjeld		108 265 625	112 391 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 126	99 344
Betalbar skatt		824 411	0
Offentlige avgifter		0	12 387
Avsatt utbytte		0	3 500 000
Påløpte renter lån		792 520	896 332
Annen kortsiktig gjeld	8	114 100	192 612
Sum kortsiktig gjeld		1 939 158	4 700 675
SUM GJELD		115 876 753	122 591 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 154 139	141 668 939

Oslo, den 12. januar 2018


Christen Wikborg
styrets leder
Tore Møster
styremedlem
Cato Borg
styremedlem



Østre Aker Vei 20 AS

Noter 2017

Note 0 Fusjon

Selskapet er i året fusjonert med datterselskapet ØAV 20 Eiendom AS. Ifht. Regnskapsloven §6-6, 2. ledd har selskapet ikke omarbeidet sammenligningstallene.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter bokføres etter opptjeningsprinsippet.

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Felleskostnader er vist netto i regnskapet.

Etter utligning av midlertidige forskjeller har selskapet netto utsatt skattefordel. Selskapet har valgt å ikke balanseføre denne fordelene.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr. 1.000.000 består av 1.000.000 aksjer à kr. 1. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer:	%-eierandel	Antall aksjer
Brageres Invest AS	44,5 %	445 000
Eiendom. AS	14,5 %	145 000
Kewa Invest AS	10,0 %	100 000
Bergshav eiendom AS	10,0 %	100 000
Brageres Invest Drømmen AS	8,0 %	80 000
Andre	13,0 %	130 000
Sum	100 %	1 000 000



Østre Aker Vei 20 AS

Noter 2017

Note 3 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. En slik tjenstepensjon er derfor ikke opprettet. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for aksjeeiere eller styremedlemmer.

	2017	2016
Styrehonorar inkl. aga	114 100	182 560
Revisor honorar (ekskl. mva)	42 146	50 761
Revisor bistand (ekskl. Mva)	16 300	32 599

Note 4 Skattenote

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	824 411	0
Endring utsatt skatt	173 107	49 847
Skattekostnad på ordinært resultat	997 518	49 847

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	5 183 855	1 386 780
Endring midlertidige forskjeller	-1 262 871	-1 601 806
Benyttet fremført underskudd	-485 938	0
Grunnlag betalbar skatt	3 435 046	-215 026
Beregnet betalbar skatt (24 %/ 25 %)	824 411	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2017	2016
Anleggsmidler	24 660 744	23 397 873
Underskudd til fremføring	0	-485 938
Sum	24 660 744	22 911 935
Utsatt skatt/skattefordel (23 %/ 24 %)	5 671 971	5 498 864

Note 5 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	18 077 846	19 077 846
Fusjon med datterselskapet		13 202	13 202
Årets resultat		4 186 337	4 186 337
Egenkapital 31.12	1 000 000	22 277 385	23 277 385



Østre Aker Vei 20 AS

Noter 2017

Note 6 Sammenslåtte poster driftskostnader

Annen driftskostnader består av:	2017	2016
Gårdelers andel felleskostnad	803 117	304 240
Diverse vedlikehold	42 112	3 850 971
Styrehonorar inkl aga	114 100	182 560
Revisjonshonorar	58 445	83 360
Forvaltning teknisk	262 534	137 086
Forretningsførerhonorar	559 115	446 711
Omdanning/honorar leietagertilpasninger	0	286 035
Div. eierkostnader	204 238	0
Kostnader utleie	123 556	0
Kostnader prosjekt SLK	284 803	0
Forsikringspremie	59 582	111 162
Andre kostnader	15 933	25 199
Sum driftskostnader	2 527 536	5 427 324

Note 7 Sammenslåtte poster fordringer

Fordringer består av:	2017	2016
Kundefordringer	0	79 008
Avregning felleskost leietagere	0	224 676
Oppgjørskonto mva	9 506	0
Sum fordringer	9 506	303 684

Note 8 Sammenslåtte poster annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av	2017	2016
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	114 100	114 100
Påløpte kostnader	0	51 788
Eierkostnad	0	26 724
Sum annen kortsiktig gjeld	114 100	192 612

Note 9 Langsiktig gjeld

Selskapet har et lån, stort MNOK 108,27.

Lånet forfaller i sin helhet 15.01.2021 med en restsaldo på MNOK 96,25.

Det er tatt 1.prioritetspant i eiendommen, samt i låneswapene

Bokført verdi av eiendelene som er stilt til sikkerhet 137 294 682



Østre Aker Vei 20 AS

Noter 2017

Note 10 Varige driftsmidler

	Kontorbygg	Tomt	Sum	2016
Kostpris 01.01	156 688 816	9 940 000	166 628 816	168 748 658
Avgang	0	0	0	-8 654 620
Tilgang	73 333	0	73 333	6 534 778
Kostpris 31.12.	156 762 149	9 940 000	166 702 149	166 628 816
Akkumulerte avskrivninger 01.01	23 138 507	0	23 138 507	23 138 507
Årets ordinære avskrivninger	3 135 243	0	3 135 243	3 133 729
Akkumulerte avskrivninger 31.12	29 407 467	0	26 273 750	26 272 236
Bokført verdi 31.12	127 354 682	9 940 000	137 294 682	140 356 592
Årlig sats for ordinære avskrivninger	2 %	0 %		
Økonomisk gjenværende levetid	43 år			
Skattemessig verdi gr. I - 2 %	77 310 879	9 940 000	112 633 939	78 888 652
Skattemessig verdi gr. J - 10 %	25 383 060	0	25 383 060	28 130 067
Årets skattem. avskrivninger	4 398 113	0	4 398 113	4 735 535

Note 11 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



berge & lundal

Til generalforsamlingen i Østre Aker vei 20 AS

Uavhengig revisors beretning for 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Aker vei 20 AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 4 186 337. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 (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 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 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 avvirket.

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.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2017

Østre Aker vei 20 AS

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige 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.

Oslo, 2. mai 2018

berge & lundal revisjonselskap as

Hans Berge
registrert revisor