



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 953 068
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: ØSTRE AKER VEI 17 ANS
Forretningsadresse: Strandveien 20
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Osmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	4 956 426	5 617 572
Sum inntekter	2	4 956 426	5 617 572
Kostnader			
Avskrivning	4	1 086 802	1 086 802
Annen driftskostnad	2, 3, 7	1 980 790	760 059
Sum kostnader		3 067 592	1 846 861
Driftsresultat		1 888 834	3 770 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 998	8 649
Sum finansinntekter		12 998	8 649
Annen finanskostnad	5	1 463 350	1 551 739
Sum finanskostnader		1 463 350	1 551 739
Netto finans		-1 450 352	-1 543 090
Ordinært resultat før skattekostnad	6	438 482	2 227 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 482	2 227 621
Årsresultat	6	438 482	2 227 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	31 989 913	33 076 715
Sum varige driftsmidler		31 989 913	33 076 715
Sum anleggsmidler		31 989 913	33 076 715
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			125 749
Andre fordringer	7	341 002	47 353
Sum fordringer		341 002	173 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 146 457	7 060 005
Sum omløpsmidler		8 487 459	7 233 107
SUM EIENDELER		40 477 372	40 309 822
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	14 039 173	13 600 691
Sum opptjent egenkapital		14 039 173	13 600 691
Sum egenkapital		14 039 173	13 600 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	24 999 987	26 014 311
Sum annen langsiktig gjeld		24 999 987	26 014 311
Sum langsiktig gjeld		24 999 987	26 014 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		418 286	121 573
Skyldige offentlige avgifter			216 785
Annen kortsiktig gjeld	7	1 019 926	356 462
Sum kortsiktig gjeld		1 438 212	694 820
Sum gjeld		26 438 199	26 709 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 477 372	40 309 822



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 530984

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 953 068
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: ØSTRE AKER VEI 17 ANS
Forretningsadresse: Strandveien 20
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Osmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 980 953 068
ØSTRE AKER VEI 17 ANS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	4 956 426	5 617 572
Sum inntekter	2	4 956 426	5 617 572
Kostnader			
Avskrivning	4	1 086 802	1 086 802
Annen driftskostnad	2, 3, 7	1 980 790	760 059
Sum kostnader		3 067 592	1 846 861
Driftsresultat		1 888 834	3 770 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 998	8 649
Sum finansinntekter		12 998	8 649
Annen finanskostnad	5	1 463 350	1 551 739
Sum finanskostnader		1 463 350	1 551 739
Netto finans		-1 450 352	-1 543 090
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	438 482	2 227 621
Årsresultat	6	438 482	2 227 621



Organisasjonsnr: 980 953 068
ØSTRE AKER VEI 17 ANS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4

31 989 913

33 076 715

Sum varige driftsmidler

31 989 913

33 076 715

Sum anleggsmidler

31 989 913

33 076 715

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

125 749

Andre fordringer

7

341 002

47 353

Sum fordringer

341 002

173 102

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

8 146 457

7 060 005

Sum omløpsmidler

8 487 459

7 233 107

SUM EIENDELER

40 477 372

40 309 822

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6

14 039 173

13 600 691

Sum opptjent egenkapital

14 039 173

13 600 691

Sum egenkapital

14 039 173

13 600 691

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

5

24 999 987

26 014 311

Sum annen langsiktig gjeld

24 999 987

26 014 311

Sum langsiktig gjeld

24 999 987

26 014 311



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		418 286	121 573
Skyldige offentlige avgifter			216 785
Annen kortsiktig gjeld	7	1 019 926	356 462
Sum kortsiktig gjeld		1 438 212	694 820
Sum gjeld		26 438 199	26 709 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 477 372	40 309 822



Organisasjonsnr: 980 953 068
ØSTRE AKER VEI 17 ANS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke egne ansatte og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

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

Det er ikke gitt lån, stilt sikkerhet eller utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til eierne.

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Østre Aker Vei 17 ANS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samme periode som lokalene har vært utleid.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

Selskapet er ikke eget skattesubjekt.

Sikringsbokføring

Selskapet benytter rentebytteavtale til fastrente på den langsiktige gjelden.

Sikringsbokføring er benyttet for rentebytteavtalen (kontantstrømsikring).

I samsvar med god regnskapsskikk resultatføres gevinster eller tap knyttet til sikringsinstrumentene først når tilhørende sikringsdokument (renter som forfaller) påvirker resultatregnskapet. Det er således ikke avsatt for tap/gevinst knyttet til rentebytteavtalen pr 31.12.21.



Østre Aker Vei 17 ANS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Driftskostnader

	2021	2020
Utviklingskostnader	510 051	0
Annen driftskostnad	1 470 738	760 059
Sum	1 980 789	760 059

I løpet av 2021 ble utleid lokaler redusert, og mye av felleskostnadene tilfaller gårdeier.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ikke egne ansatte og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån, stilt sikkerhet eller utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til eierne.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Teknisk Innstillinger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	48 117 500	1 244 501	5 000 000	54 362 001
Anskaffelseskost 31.12.	48 117 500	1 244 501	5 000 000	54 362 001
Akk.avskrivning 31.12.	-21 662 967	-709 121	0	-22 372 088
Balanseført pr. 31.12.	26 454 533	535 380	5 000 000	31 989 913
Økonomisk levetid	2%	10%		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 5 - Pant

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Bokført gjeld	24 999 987	26 014 311
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte anleggsmidler	31 989 913	33 076 715



Østre Aker Vei 17 ANS

Noter til regnskapet for 2021

Selskapet har gjennom 2021 benyttet rentebytteavtale til fastrente på den langsiktige gjelden.

Lånet og rentebytteavtalen i DnB ble innfridd og opphørte 06.01.2022.

I samsvar med god regnskapsskikk resultatføres gevinster eller tap knyttet til sikringsinstrumentene først når tilhørende sikringsobjekt (renter som forfaller) påvirker resultatregnskapet. Det er således ikke avsatt for tap/gevinst knyttet til rentebytte-avtalen pr 31.12. Beregnet markedsverdi pr 31.12 av rentebytteavtale er kr. -196 761.

Ny låneavtale ble signert i Danskebank 06.01.2022.

Det nye lånet løper avdragsfritt med kvartalsvis rentetilskrivning og har ingen tilknyttet fastrenteavtale.

Note 6 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	13 600 691	13 600 691
Årsresultat	438 482	438 482
<hr/> Egenkapital 31.12.2021	<hr/> 14 039 173	<hr/> 14 039 173

Note 7 - Andre fordringer

	2021	2020
<i>Fordringer</i>		
Avregnet felleskostnader periodisert	285 680	0
Mva tilgode	34 152	0
Andre fordringer	21 170	47 353
Sum	<hr/> 341 002	<hr/> 47 353
 <i>Kortsiktig gjeld</i>		
Depositum Leietakere	-269 358	0
Påløpte renter	-340 711	-356 462
Annen kortsiktig gjeld	-409 857	0
Sum	<hr/> -1 019 926	<hr/> -356 462



Østre Aker Vei 17 ANS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Forskjell skatt/regnskap

		2021	2020
Resultat før skatt		438 482	2 227 621
Endring midlertidige forskjeller		215 692	101 237
Grunnlag betalbar skatt på deltakerne		<u>654 174</u>	<u>2 328 858</u>
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	31.12.2020	31.12.2021	Endring
Driftsmidler	8 479 333	8 310 994	168 339
Fordringer	47 353	0	47 353
Sum			215 692



Til selskapsmøtet i Østre Aker Vei 17 ANS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Aker Vei 17 ANS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 8. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-06-16 22:32

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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