



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 989 881  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o ABG Business Management AS  
Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 05.06.2025





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 655 224	14 085 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 655 224</b>	<b>14 085 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	5 142 582	5 142 581
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	12 312 777	
Annen driftskostnad	4	1 284 487	1 371 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 739 846</b>	<b>6 514 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 084 622</b>	<b>7 570 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 639	86 877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 639</b>	<b>86 877</b>
Annen rentekostnad		7 097 977	6 379 582
Annen finanskostnad		153 926	9 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 251 903</b>	<b>6 388 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 144 264</b>	<b>-6 301 870</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 228 886</b>	<b>1 269 092</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 557 309	380 934
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-8 412 431	
Avsatt til annen egenkapital		-1 259 146	888 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	15 394 059	19 504 085
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 394 059</b>	<b>19 504 085</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	227 203 769	239 375 020
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>227 203 769</b>	<b>239 375 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 597 828</b>	<b>258 879 105</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 502	
Andre kortsiktige fordringer		17 276	302 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>97 778</b>	<b>302 681</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 915 073	10 140 897
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 915 073</b>	<b>10 140 897</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 012 851</b>	<b>10 443 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	85 973 443	85 973 443
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 973 443</b>	<b>86 973 443</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 259 146
Udisponert resultat			
Udekket tap		8 412 431	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>-8 412 431</b>	<b>1 259 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 561 013</b>	<b>88 232 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	37 438 049	40 561 542
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>37 438 049</b>	<b>40 561 542</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	132 940 000	135 973 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 940 000</b>	<b>135 973 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 378 049</b>	<b>176 535 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 647	384 825
Betalbar skatt	5	1 566 184	1 712 520
Skyldig offentlige avgifter		1 648	184 165
Annen kortsiktig gjeld		2 056 139	2 273 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 671 617</b>	<b>4 555 052</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 049 666</b>	<b>181 090 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459291

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 989 881  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o ABG Business Management AS  
Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 04.06.2025

---

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: 921 989 881  
ØSTRE AKER EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 655 224	14 085 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 655 224</b>	<b>14 085 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	5 142 582	5 142 581
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	12 312 777	
Annen driftskostnad	4	1 284 487	1 371 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 739 846</b>	<b>6 514 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 084 622</b>	<b>7 570 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 639	86 877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 639</b>	<b>86 877</b>
Annen rentekostnad		7 097 977	6 379 582
Annen finanskostnad		153 926	9 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 251 903</b>	<b>6 388 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 144 264</b>	<b>-6 301 870</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 228 886</b>	<b>1 269 092</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 557 309	380 934
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-8 412 431	
Avsatt til annen egenkapital		-1 259 146	888 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>



Organisasjonsnr: 921 989 881  
ØSTRE AKER EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	15 394 059	19 504 085
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 394 059</b>	<b>19 504 085</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	227 203 769	239 375 020
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>227 203 769</b>	<b>239 375 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 597 828</b>	<b>258 879 105</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 502	
Andre kortsiktige fordringer		17 276	302 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>97 778</b>	<b>302 681</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		9 915 073	10 140 897
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 915 073</b>	<b>10 140 897</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 012 851</b>	<b>10 443 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	85 973 443	85 973 443
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 973 443</b>	<b>86 973 443</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 259 146
Udisponert resultat			
Udekket tap		8 412 431	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>-8 412 431</b>	<b>1 259 146</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 561 013</b>	<b>88 232 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for	5	37 438 049	40 561 542
forpliktelseser		37 438 049	40 561 542
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	132 940 000	135 973 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 940 000</b>	<b>135 973 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 378 049</b>	<b>176 535 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 647	384 825
Betalbar skatt	5	1 566 184	1 712 520
Skyldig offentlige avgifter		1 648	184 165
Annen kortsiktig gjeld		2 056 139	2 273 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 671 617</b>	<b>4 555 052</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 049 666</b>	<b>181 090 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>



Organisasjonsnr: 921 989 881  
ØSTRE AKER EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Østre Aker Eiendomsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Aker Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens 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 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 avgjøre 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske  
Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Østre Aker Eiendomsinvest AS

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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 10. april 2025  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Owren Ugland**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretn...Aker Eiendomsinvest AS

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	2025-04-11

Identification

 bankID Ugland, Jens Bjørner  
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ÅRSREGNSKAP

2024

For Østre Aker Eiendomsinvest AS

Org. nr.: 921 989 881

Utarbeidet av

# ABG

BUSINESS MANAGEMENT





## Østre Aker Eiendomsinvest AS

## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		14 655 224	14 085 115
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 655 224</b>	<b>14 085 115</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	5 142 582	5 142 581
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	12 312 777	0
Annen driftskostnad	4	1 284 487	1 371 571
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>18 739 846</b>	<b>6 514 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 084 622</b>	<b>7 570 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 639	86 877
Annen rentekostnad		7 097 977	6 379 582
Annen finanskostnad		153 926	9 165
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 144 264</b>	<b>-6 301 870</b>
Resultat før skattekostnad		-11 228 886	1 269 092
Skattekostnad på resultat	5	-1 557 309	380 934
<b>Resultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-1 259 146	888 158
Overført til udekket tap		8 412 431	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>-9 671 577</b>	<b>888 158</b>





## Østre Aker Eiendomsinvest AS Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	15 394 059	19 504 085
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 394 059</b>	<b>19 504 085</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	227 203 769	239 375 020
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>227 203 769</b>	<b>239 375 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 597 828</b>	<b>258 879 105</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 502	0
Andre kortsiktige fordringer		17 276	302 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>97 778</b>	<b>302 681</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 915 073	10 140 897
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 012 851</b>	<b>10 443 578</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>

Side 3





## Østre Aker Eiendomsinvest AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	85 973 443	85 973 443
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>86 973 443</b>	<b>86 973 443</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	1 259 146
Udekket tap		-8 412 431	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-8 412 431</b>	<b>1 259 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 561 013</b>	<b>88 232 590</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	37 438 049	40 561 542
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>37 438 049</b>	<b>40 561 542</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	132 940 000	135 973 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 940 000</b>	<b>135 973 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 647	384 825
Betalbar skatt	5	1 566 184	1 712 520
Skyldig offentlige avgifter		1 648	184 165
Annen kortsiktig gjeld		2 056 139	2 273 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 671 617</b>	<b>4 555 052</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 049 666</b>	<b>181 090 094</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>252 610 679</b>	<b>269 322 683</b>

Side 4





**Østre Aker Eiendomsinvest AS**

**Balanse**

Oslo, 09.04.2025

Styret i Østre Aker Eiendomsinvest AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Oveland  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Gard Utkilen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Leonthin  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørn Bertil Lyshoel  
styremedlem

**Side 5**

Transaction 09222115557543831046



Signed GO, JL, GU, FL



## Østre Aker Eiendomsinvest AS

## Noter

Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt

### Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over NOK 30.000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

#### Fordringer

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

#### Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapital-transaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerer av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.





## Østre Aker Eiendomsinvest AS

Noter

### Note 2 – Goodwill

2024	Teknisk goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01 - tilgang ved fusjon 2023	20 749 027	20 749 027
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>20 749 027</b>	<b>20 749 027</b>
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 01.01	1 244 943	1 244 943
Ordinære avskrivninger	414 981	414 981
Ordinære nedskrivninger	3 695 045	3 695 045
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 31.12	5 354 969	5 354 969
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>15 394 059</b>	<b>15 394 059</b>

### Note 3 – Varige driftsmidler

2024	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	49 400 000	786 212	234 867 156	1 512 845	286 566 213
Tilgang		1 174 082			1 174 082
Avgang					0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>49 400 000</b>	<b>1 960 294</b>	<b>234 867 156</b>	<b>1 512 845</b>	<b>287 740 295</b>
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 01.01			47 070 166	121 028	47 191 194
Ordinære avskrivninger			4 697 345	30 256	4 727 601
Ordinære nedskrivninger			8 617 732	0	8 617 732
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 31.12			60 385 243	151 284	60 536 527
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>49 400 000</b>	<b>1 960 294</b>	<b>174 481 913</b>	<b>1 361 561</b>	<b>227 203 769</b>

Økonomisk levetid			50 år	50 år
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Lineær

### Note 4 – Lønnskostnader, godtgjørelser til styret og revisor, antall ansatte mv.

#### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2024.

Det er avsatt kr 0,- i styrehonorar per 31.12.2024.

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





## Østre Aker Eiendomsinvest AS

Noter

### Note 5 – Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt	1 566 184	1 712 520
Endring i utsatt skatt	-3 123 493	-1 331 588
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-1 557 309</b>	<b>380 934</b>

### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	-11 228 886	1 269 092
Endring i midlertidige forskjeller	18 307 720	6 467 652
Permanente forskjeller	40 182	47 438
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>7 119 016</b>	<b>7 784 182</b>
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>7 119 016</b>	<b>7 784 182</b>

<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler inkl. goodwill	177 232 372	193 456 430	16 224 060
Gevinst- og tapskonto	8 334 637	10 418 297	2 083 659
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>185 567 009</b>	<b>203 874 727</b>	<b>18 307 720</b>
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	15 394 059	19 504 084	4 110 025
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	170 172 950	184 370 643	14 197 695
<b>Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>37 438 049</b>	<b>40 561 542</b>	<b>3 123 493</b>

### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	1 566 184	1 712 520
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 566 184</b>	<b>1 712 520</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt	22 %	22 %
Skattesats ved beregning av utsatt skatt	22 %	22 %

### Note 6 – Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Egenkapital per 01.01.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>85 973 443</b>	<b>1 259 146</b>	<b>88 232 590</b>
Årets resultat			-9 671 577	-9 671 577
<b>Egenkapital per 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>85 973 443</b>	<b>-8 412 431</b>	<b>78 561 013</b>





## Østre Aker Eiendomsinvest AS

Noter

### Note 7 – Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner, som forfaller innen et år	4 080 000	3 334 500
Gjeld til kredittinstitusjoner som faller om 1-5 år	128 860 000	132 639 000
<b>Sum</b>	<b>132 940 000</b>	<b>135 973 500</b>

Som sikkerhet for låneavtale av 2024 mellom Handelsbanken og Østre Aker Eiendomsinvest AS, er det stilt førsteprioritets pant i fast eiendom pålydende NOK 85 100 000 for eiendommen med adresse Østre Aker vei 18, gnr. 122, bnr. 354, 358 i Oslo kommune, og NOK 63 100 000 for eiendommen med adresse Østre Aker vei 22, gnr. 122, bnr. 412 i Oslo kommune.

Pålydende på gjelden som eiendommen er stilt som sikkerhet for er pr 31.12.2024 NOK 132 940 000.

Handelsbanken har oppstilt et vilkår i låneavtalen at LTV ikke kan overstige 65 %. Selskapet er ikke i brudd per 31.12.2024.

NOK 65 208 000 av lånet er rentesikret frem til mars 2026 og NOK 62 000 000 av lånet er rentesikret til august 2027. Ikke-balanseført verdi av inngåtte renteswapavtaler er pr 31.12.2024 henholdsvis NOK 2 150 402 og 725 496 i selskapets favør.





## Verification

Transaction 09222115557543831046

### Document

Årsregnskap 2024 - Østre Aker Eiendomsinvest AS  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2025-04-09 12:26:33 CEST (+0200) by ABG  
Business Management AS (ABMA)  
Finalised on 2025-04-09 13:59:41 CEST (+0200)

### Initiator

ABG Business Management AS (ABMA)  
ABG Business Management  
post@abgbm.com

### Signatories

Gunnar Oveland (GO)  
gunnar@abinvest.no



The name returned by Norwegian BankID was "Gunnar Oveland"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2023-08-30 10:27:04 CEST (+0200)  
Signed 2025-04-09 13:59:41 CEST (+0200)

Jørn Lyshoel (JL)  
joern.lyshoel@wilhelmsen.com



The name returned by Norwegian BankID was "Jørn Bertil Lyshoel"  
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-11-24 11:46:07 CET (+0100)  
Signed 2025-04-09 13:39:18 CEST (+0200)

Gard Utkilen (GU)  
gard@abinvest.no



The name returned by Norwegian BankID was "Gard Utkilen"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2025-01-19 18:05:28 CET (+0100)  
Signed 2025-04-09 12:28:24 CEST (+0200)

Fredrik Leonthin (FL)  
fredrik.leonthin@bes.no



The name returned by Norwegian BankID was "Fredrik Leonthin"  
BankID issued by "Danske Bank A/S"  
2024-09-11 17:57:03 CEST (+0200)  
Signed 2025-04-09 12:28:02 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557543831046

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

