



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 827  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EKERVEGEN 5 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sørengkaia 114  
0194 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Bakkejord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 796 678	1 929 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 796 678</b>	<b>1 929 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	1 051 622	1 047 981
Annen driftskostnad	3	450 338	897 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 501 960</b>	<b>1 945 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>294 718</b>	<b>-15 955</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		52	78
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52</b>	<b>78</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	154 537	185 127
Annen finanskostnad		492	66 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 029</b>	<b>251 448</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-154 977</b>	<b>-251 370</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 741</b>	<b>-267 325</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	30 743	-58 812
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 998</b>	<b>-208 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 998</b>	<b>-208 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	108 998	-208 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 998</b>	<b>-208 513</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	25 924	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25 924</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	19 396 621	20 448 243
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 396 621</b>	<b>20 448 243</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 422 545</b>	<b>20 448 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 802	5 533
Andre fordringer		120 204	64 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>137 006</b>	<b>69 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 258</b>	<b>11 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>143 264</b>	<b>81 032</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 565 809</b>	<b>20 529 275</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	2 148 924	2 148 924
Overkurs	6	13 404 012	13 404 012
Annen innskutt egenkapital	6	1 174 914	1 174 914
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 727 850</b>	<b>16 727 850</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-2 402 021	-2 170 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 402 021</b>	<b>-2 170 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 325 829</b>	<b>14 557 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		39 321
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>39 321</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 529 110	5 604 573
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 529 110</b>	<b>5 604 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 529 110</b>	<b>5 643 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		161 147	150 778
Annen kortsiktig gjeld	5	549 723	177 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>710 870</b>	<b>328 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 239 980</b>	<b>5 972 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 565 809</b>	<b>20 529 275</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Ekervegen 5 Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 13 12 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ekervegen 5 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 108 998. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: J1G53-ZCOGA-WAXNE8-1ZDWIC-Y2EVA-GLOH4



Revisors beretning 2020 for Ekervegen 5 Eiendom AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. februar 2021  
RSM Norge AS

Gro Aune  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J1G53-ZCOGA-WXNE8-1ZDWC-Y2ENA-GLOH4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gro Aune

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5992-4-3045784

IP: 46.9.xxx.xxx

2021-02-19 13:11:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: J1G53-ZCOGA-WXNE8-1ZDWC-YZENA-GLOH4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

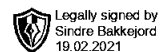
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Ekervegen 5 Eiendom AS**

**Org.nr: 914 983 827**



Legally signed by  
Sandberg Regnskap AS  
19.02.2021

---

## Årsrapport for 2020

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Sandberg Regnskap AS

---



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>1 796 678</u>	<u>1 929 709</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	1 051 622	1 047 981
Annen driftskostnad	3	<u>450 338</u>	<u>897 683</u>
Sum driftskostnader		<u>1 501 960</u>	<u>1 945 664</u>
Driftsresultat		<u>294 718</u>	<u>-15 955</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		52	78
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	154 537	185 127
Annen finanskostnad		<u>492</u>	<u>66 321</u>
Netto finansposter		<u>-154 977</u>	<u>-251 370</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>139 741</u>	<u>-267 325</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>30 743</u>	<u>-58 812</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>108 998</u>	<u>-208 513</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>108 998</u>	<u>-208 513</u>



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	25 924	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>25 924</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	19 396 621	20 448 243
Sum varige driftsmidler		<u>19 396 621</u>	<u>20 448 243</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 422 545</u>	<u>20 448 243</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		16 802	5 533
Andre fordringer		120 204	64 052
Sum fordringer		<u>137 006</u>	<u>69 585</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>6 258</u>	<u>11 447</u>
Sum omløpsmidler		<u>143 264</u>	<u>81 032</u>
Sum eiendeler		<u>19 565 809</u>	<u>20 529 275</u>

---



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	2 148 924	2 148 924
Overkurs	6	13 404 012	13 404 012
Annen innskutt egenkapital	6	1 174 914	1 174 914
Sum innskutt egenkapital		<u>16 727 850</u>	<u>16 727 850</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-2 402 021	-2 170 697
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 402 021</u>	<u>-2 170 697</u>
Sum egenkapital		<u>14 325 829</u>	<u>14 557 153</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	0	39 321
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>39 321</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 529 110	5 604 573
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 529 110</u>	<u>5 604 573</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		161 147	150 778
Annen kortsiktig gjeld	5	549 723	177 450
Sum kortsiktig gjeld		<u>710 870</u>	<u>328 228</u>
Sum gjeld		<u>5 239 980</u>	<u>5 972 122</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 565 809</u>	<u>20 529 275</u>

Oslo, 19. februar 2021

---

Sindre Bakkejord  
Styrets leder

---



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter*

Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet. Leieinntekter faktureres forskuddsvis.

##### *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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil generere.

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	214 892 429	0,01	2 148 924

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Handelseiendommer AS	214 892 429	100 %	100 %

Styrets leder med familie eier 100% a aksjene i Oslo Handelseiendommer AS.

Selskapet inngår i et konsern som datteselskap, der Oslo Handelseiendommer AS er morselskap.

Regnskapet for konsernet kan fås ved henvendelse til Oslo Handelseiendommer AS, Oslogate 15, 0192 Oslo.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i 2020 ingen ansatte. Det er følgelig ikke etablert obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er ikke kostnadsført godtgjørelse til styret i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	22 495	27 500
Sum	<u>22 495</u>	<u>27 500</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 606 215	1 008 512	5 107 714	35 722 441
Anskaffelseskost 31.12.	29 606 215	1 008 512	5 107 714	35 722 441
Akk.avskrivning 31.12.	-13 778 582	0	-1 714 876	-15 493 458
Akk.nedskr. 31.12.	-832 362	0	0	-832 362
Balanseført pr. 31.12.	14 995 271	1 008 512	3 392 838	19 396 621
Årets avskrivninger	708 204	0	343 418	1 051 622
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	40 år Lineær		15 år Lineær	

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depositum fra leietaker	100 000	100 000
<i>Mellomværende konsern</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig konserngjeld	-35 955	-66 494
Avgitt konsernbidrag	-436 309	0
Langsiktig konserngjeld	-4 329 110	-5 404 573
Mottatt konsernbidrag	0	31 737
Sum	<u>-4 801 374</u>	<u>-5 439 330</u>

Ingen fordring har forfall senere enn ett år etter balansedato.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 148 924	13 404 012	1 174 914	-2 170 698	14 557 152
Årsresultat	0	0	0	108 998	108 998
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-340 321	-340 321
Egenkapital 31.12.2020	<u>2 148 924</u>	<u>13 404 012</u>	<u>1 174 914</u>	<u>-2 402 021</u>	<u>14 325 829</u>



## Ekervegen 5 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 827

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	95 988	0
Endring utsatt skatt	-65 245	-58 812
Årets totale skattekostnad	<u>30 743</u>	<u>-58 812</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	139 741	-267 325
Endring i midlertidige forskjeller	296 568	235 588
Alminnelig inntekt	436 309	-31 737
Mottatt konsernbidrag	0	31 737
Ytet konsernbidrag	-436 309	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler	-117 836	178 732
Sum	<u>-117 836</u>	<u>178 732</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-31 737</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-117 836</u>	<u>146 995</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-25 924	32 339
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	0	6 982
Utsatt skattefordel/utsatt skatt i balansen	<u>-25 924</u>	<u>39 321</u>