



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: AVIMA REGNSKAP AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 450 196	14 389 904
Sum inntekter		14 450 196	14 389 904
Kostnader			
Varekostnad		459 277	518 618
Lønnskostnad	2	57 050	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 135 243	3 135 243
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	2	3 504 822	1 894 818
Sum kostnader		7 156 392	5 662 779
Driftsresultat		7 293 804	8 727 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 716	11 841
Annen finansinntekt		5 935	
Sum finansinntekter		9 651	11 841
Annen rentekostnad		3 560 424	3 555 111
Annen finanskostnad		1 757	
Sum finanskostnader		3 562 180	3 555 111
Netto finans		-3 552 529	-3 543 270
Ordinært resultat før skattekostnad		3 741 274	5 183 855
Skattekostnad på ordinært resultat	5	604 393	997 518
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 136 881	4 186 337
Årsresultat	4	3 136 881	4 186 337
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 136 881	4 186 337
Totalresultat		3 136 881	4 186 337



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 136 881	4 186 337
Sum overføringer og disponeringer		3 136 881	4 186 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	134 159 439	137 294 682
Maskiner og anlegg	6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6		
Sum varige driftsmidler	6, 7	134 159 439	137 294 682
Sum anleggsmidler		134 159 439	137 294 682
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 174	
Andre fordringer		61 325	9 506
Sum fordringer		93 499	9 506
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 753 797	1 849 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 753 797	1 849 950
Sum omløpsmidler		3 847 296	1 859 456
SUM EIENDELER		138 006 735	139 154 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Beholdning av egne aksjer	3		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	25 414 267	22 277 385
Sum opptjent egenkapital		25 414 267	22 277 385
Sum egenkapital	4	26 414 267	23 277 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 634 205	5 671 971
Sum avsetninger for forpliktelser		5 634 205	5 671 971
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	104 265 625	108 265 625
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		104 265 625	108 265 625
Sum langsiktig gjeld		109 899 830	113 937 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 155	208 126
Betalbar skatt	5	642 159	824 411
Annen kortsiktig gjeld		828 325	906 620
Sum kortsiktig gjeld		1 692 639	1 939 157
Sum gjeld		111 592 469	115 876 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 006 735	139 154 138
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Årsregnskap 2018

Østre Aker Vei 20 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 959 696



Til generalforsamlingen i Østre Aker Vei 20 AS

NITSCHKE AS

Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
Postboks 23, 1321 STABEKK

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: post@nitschke.no

Foretaksregistrert NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Aker Vei 20 AS som viser et overskudd på kr 3 136 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) 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 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 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.

NITSCHKE

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

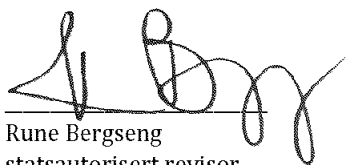
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Østre Aker Vei 20 AS

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.

Stabekk, 1. april 2019
Nitschke AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

ØSTRE AKER VEI 20 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		14 450 196	14 389 904
Sum driftsinntekter		14 450 196	14 389 904
Eiers andel av felleskostnader		459 277	518 618
Lønnskostnad	2	57 050	114 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 135 243	3 135 243
Annen driftskostnad	2	3 504 822	1 894 818
Sum driftskostnader		7 156 392	5 662 779
Driftsresultat		7 293 804	8 727 125
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 716	11 841
Annen finansinntekt		5 935	0
Annen rentekostnad		3 560 424	3 555 111
Annen finanskostnad		1 757	0
Resultat av finansposter		-3 552 529	-3 543 270
Ordinært resultat før skattekostnad		3 741 274	5 183 855
Skattekostnad på ordinært resultat	5	604 393	997 518
Ordinært resultat		3 136 881	4 186 337
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	3 136 881	4 186 337
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		3 136 881	4 186 337
Sum overføringer		3 136 881	4 186 337



BALANSE

ØSTRE AKER VEI 20 AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	134 159 439	137 294 682
Sum varige driftsmidler	6, 7	134 159 439	137 294 682
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		134 159 439	137 294 682
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 174	0
Andre kortsiktige fordringer		61 325	9 506
Sum fordringer		93 499	9 506
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 753 797	1 849 950
Sum omløpsmidler		3 847 296	1 859 456
Sum eiendeler		138 006 735	139 154 138

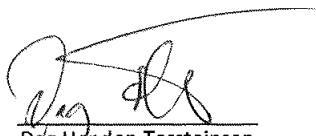


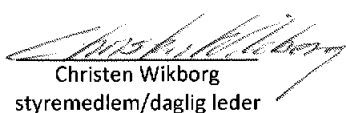
BALANSE

ØSTRE AKER VEI 20 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	25 414 267	22 277 385
Sum opptjent egenkapital		25 414 267	22 277 385
Sum egenkapital	4	26 414 267	23 277 385
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	5 634 205	5 671 971
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	104 265 625	108 265 625
Sum annen langsiktig gjeld		104 265 625	108 265 625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		222 155	208 126
Betalbar skatt	5	642 159	824 411
Annen kortsiktig gjeld		828 325	906 620
Sum kortsiktig gjeld		1 692 639	1 939 157
Sum gjeld		111 592 469	115 876 753
Sum egenkapital og gjeld		138 006 735	139 154 138

Oslo, 01.04.2019
Styret i Østre Aker Vei 20 AS


Dag Hønden Torsteinsen
styreleder


Christen Wikborg
styremedlem/daglig leder


Carl Fredrik Lamm-Kittelsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

Note 1 Fortsatt drift

Resultatet for 2018 viser et overskudd på kr. 3 136 881 etter skatt, mot kr. 4 186 337 i 2017. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styrehonorar	50 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	14 100

PENSJONSFORPLIKTELSER

Det er ingen ansatte i selskapet

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 50 591.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 2 899.

Beløpene inkluderer ikke-fradragsberettiget andel av merverdiavgift.



Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østre Aker Vei 20 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BRAGERNES INVEST AS	855 000	85,5	85,5
EIENDOM. AS	145 000	14,5	14,5
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	1 000 000	22 277 386	23 277 386
Pr 01.01.2018	1 000 000	22 277 386	23 277 386
Årets resultat		3 136 881	3 136 881
Pr 31.12.2018	1 000 000	25 414 267	26 414 267

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	642 159	824 411
Endring i utsatt skatt	-37 766	173 107
Skattekostnad ordinært resultat	604 393	997 518
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 741 274	5 183 855
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-949 281	-1 262 871
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-485 936
Skattepliktig inntekt	2 791 994	3 435 048
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	642 159	824 411
Sum betalbar skatt i balansen	642 159	824 411

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	25 610 025	24 660 744	-949 281
Sum	25 610 025	24 660 744	-949 281
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	5 634 205	5 671 971	37 766



Note 6 Anleggsnote

	Kontorbygg	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2018	156 762 149	9 940 000	166 702 149
Anskaffelseskost 31.12.2018	156 762 149	9 940 000	166 702 149
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	32 542 710	0	32 542 710
Bokført verdi per 31.12.2018	124 219 439	9 940 000	134 159 439
Årets avskrivninger	3 135 243	0	3 135 243
Avskrivningssatser	2%	0%	

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	104 265 625	108 265 625
Sum	104 265 625	108 265 625
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	134 159 439	137 294 682
Sum	134 159 439	137 294 682

Note 8 Annen langsiktig gjeld

	2018	2017
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 534 080	79 147 720
Sum annen langsiktig gjeld	56 534 080	79 147 720