



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 150 855
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE AKERVEI 18 AS
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS
Munkedamsveien 45E
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2020 - 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: FJELL FUTURUM AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 376 080	
Sum inntekter		2 376 080	
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	52 801	
Sum kostnader		52 801	
Driftsresultat		2 323 279	
Annen rentekostnad		174	
Sum finanskostnader		174	
Netto finans		-174	
Ordinært resultat før skattekostnad		2 323 105	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	511 083	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 812 022	0
Årsresultat		1 812 022	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 812 022	
Totalresultat		1 812 022	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 097 906	
Overført fra annen egenkapital		-1 285 884	
Sum overføringer og disponeringer		1 812 022	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	49 738 157	
Sum varige driftsmidler		49 738 157	
Sum anleggsmidler		49 738 157	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 648	
Konsernfordringer	4	1 312 333	
Sum fordringer		1 367 981	
Sum omløpsmidler	7	1 367 981	0
SUM EIENDELER		51 106 138	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	
Annen innskutt egenkapital	3	25 249	
Sum innskutt egenkapital	3	125 249	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	38 404 527	
Sum opptjent egenkapital		38 404 527	
Sum egenkapital	3	38 529 776	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 586 992	
Sum avsetninger for forpliktelser		8 586 992	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		8 586 992	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 458	
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 436	
Kortsiktig konserngjeld	4	3 971 675	
Annen kortsiktig gjeld		13 802	
Sum kortsiktig gjeld		3 989 370	
Sum gjeld		12 576 362	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 106 138	0



ÅRSREGNSKAP

2020

For Østre Akervei 18 AS

Org. nr.: 926 150 855





Resultatregnskap		
Østre Akervei 18 AS		
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.09.2020-31.12.2020
Leieinntekter		2 376 080
Sum driftsinntekter		2 376 080
Annen driftskostnad	6	52 801
Sum driftskostnader		52 801
Driftsresultat		2 323 279
Annen rentekostnad		174
Resultat av finansposter		-174
Ordinært resultat før skattekostnad		2 323 105
Skattekostnad på ordinært resultat	5	511 083
Ordinært resultat		1 812 022
Årsresultat		1 812 022
Overføringer		
Avsatt konsernbidrag		3 097 906
Overført fra annen egenkapital		1 285 884
Sum overføringer		1 812 022

Østre Akervei 18 AS

Side 1





Balanse		
Østre Akervei 18 AS		
Eiendeler	Note	2020
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	49 738 157
Sum varige driftsmidler		<u>49 738 157</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 738 157</u>
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		55 648
Konsernfordringer	4	1 312 333
Sum fordringer		<u>1 367 981</u>
Sum omløpsmidler	7	<u>1 367 981</u>
Sum eiendeler		<u>51 106 138</u>

Østre Akervei 18 AS

Side 2





Balanse		
Østre Akervei 18 AS		
Egenkapital og gjeld	Note	2020
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	2, 3	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	25 249
Sum innskutt egenkapital	3	125 249
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3	38 404 527
Sum opptjent egenkapital		38 404 527
Sum egenkapital	3	38 529 776
Gjeld		
Utsatt skatt	5	8 586 992
Sum avsetning for forpliktelser		8 586 992
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		2 458
Skyldig offentlige avgifter		1 436
Konserngjeld	4	3 971 675
Annen kortsiktig gjeld		13 802
Sum kortsiktig gjeld		3 989 370
Sum gjeld		12 576 362
Sum egenkapital og gjeld		51 106 138
Oslo, 03.03.2021		
<u>Gunnar Oveland</u> styreleder	<u>Jørn Bertil Lyshoel</u> styremedlem	
<u>Gard Utkilen</u> styremedlem	<u>Fredrik Leonthin</u> styremedlem	
Østre Akervei 18 AS		Side 3





Noter 2020

Østre Akervei 18 AS

Regnskapsprinsipper og generell informasjon

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Klassifisering

Eiendeler til bestemt varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp som etableringstidspunktet.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd.

Inntekter og kostnader

Inntekter består av leieinntekter fra utleie av næringsseiendom, samt inntekter fra øvrige tjenester levert som ledd i husleien. Leieinntekter fra utleie av næringsseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt og betalbar skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



**Noter 2020****Østre Akervei 18 AS****Note 1 Varige driftsmidler**

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	0	0	0	0
Tilgang ved fisjon	59 004 264	8 711 498	0	67 715 762
Tilgang			153 148	153 148
Anskaffelseskost pr 31.12	59 004 264	8 711 498	153 148	67 868 909
IB akk. avskrivninger pr 01.01	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger ved fisjon	18 130 752	0	0	18 130 752
Akk. avskrivninger pr 31.12	18 130 752	0	0	18 130 752
Bokført verdi pr. 31.12	40 873 512	8 711 498	153 148	49 738 157

Varige driftsmidler vurderes å være utviklingseiendom, og avskrives ikke fra kjøpstidspunktet 1.9.2020.

Det er gjennomført en fisjon med regnskapsmessig virkning fra 01.09.2020, hvor regnskapsmessige og skattemessige verdier iht. fisjonsplan av 19. oktober 2020, er overført fra Ekebergveien 178 AS til Østre Akervei 18 AS, Elisenbergveien 37b AS og Åsaveien 2 AS.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer per 31.12.2020	Eierandel per 31.12.2020
Brick Utvikling AS	100	100 %
		100%

Brick Utvikling AS ble aksjonær ved stiftelsen av selskapet 19. oktober 2020.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	0	0	0	0
Stiftelse ved fisjon 19.10.2020	100 000	25 249	39 690 411	39 815 660
Årets resultat			1 812 022	1 812 022
Konsernbidrag avgitt			-3 097 906	-3 097 906
Pr 31.12.2020	100 000	25 249	38 404 527	38 529 776

Side 5





Noter 2020

Østre Akervei 18 AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi)

Bygg inkl. tomt	49 585 010	0
-----------------	------------	---

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet Brick Utvikling AS.

Kortsiktige fordringer	2020
Kortsiktig fordring Ekebergveien 178 AS	1 312 333
Sum kortsiktige fordringer	1 312 333

Kortsiktig gjeld	2020
Kortsiktig gjeld til Brick Utvikling (konsernbidrag)	3 971 675
Sum kortsiktig gjeld	3 971 675



**Noter 2020****Østre Akervei 18 AS****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	873 769
For mye/lite avsatt tidligere år	0
Endring i utsatt skatt	-362 686
Skattekostnad ordinært resultat	511 083

Årets skattekostnad	2020
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	2 323 105
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 648 570
Avgitt konsernbidrag	-3 971 675
Skattepliktig inntekt	0

Årets skattekostnad	2020
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	873 769
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-873 769
Sum betalbar skatt i balansen	0

Årets skattekostnad	2020
Beregning av effektiv skattesats	
Resultat før skatt	2 323 105
Beregnet skatt av resultat før skatt	511 083
Sum	511 083
Effektiv skattesats	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	18 683 547	12 079 905	-6 603 642
Gevinst – og tapskonto	20 348 237	6 107 609	-14 240 628
Sum	39 031 784	18 187 514	-20 844 270
Grunnlag for utsatt skatt	39 031 784	18 187 514	-20 844 270
Utsatt skatt (22 %)	8 586 992	4 001 253	-4 585 739

Endring i Utsatt skatt i Årets Skattekostnad på kr. - 362 686 består av Endring utsatt skatt på kr. -4 585 739 og en fisjonseffekt grunnet overførsel utsatt skattefordel fra overdragende selskap per 1.9.2020 som er kr. 4 948 425 høyere enn utsatt skatt beregnet av grunnlag per 1.1.2020.





Noter 2020

Østre Akervei 18 AS

Note 6 Lønn

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt honorar eller annen godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og det er derfor ikke krav om obligatorisk tjenestepensjonsforsikring (OTP).

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 20 158 av dette utgjør kr. 20 158,- annen bistand.

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 Likedelingsfisjon

Selskapet ble stiftet i forbindelse med fisjon gjennomført 19. oktober 2020. Fisjonen ble gjennomført som en likedelingsfisjon jf asl. § 14-11a og er videre gjennomført etter skattelovens regler om skattefri fisjon, samt regnskapslovens bestemmelser.

Overdragende selskap er Ekebergveien 178 AS (tidligere Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS). Aksjonær i Ekebergveien 178 AS, Brick Utvikling AS, mottok vederlag i form av aksjer i Østre Akervei 18 AS på tidspunktet for fisjonens gjennomføring, 19. oktober 2020.

Fisjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet jf. Skattelovens kap. 11, slik at Østre Akervei 18 AS har overtatt alle skattemessige posisjoner i tilknytning til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som er overført fra Ekebergveien 178 AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. september 2020. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser Østre Akervei 18 AS har overtatt ved fisjonen, er fra 1. september 2020 tilordnet Østre Akervei 18 AS.

Note 9 Fortsatt drift og Covid-19

For selskapets eiendom er Telenor Infra AS hovedleietaker. På dette grunnlaget vil ikke Covid-19 få vesentlig betydning for selskapets økonomi fremover. Telenor Infra AS som leietaker vil være mindre påvirket av Covid-19 enn mange andre leietakere, og det er ikke forventet at deres betalingsevne vil være vesentlig forringet i 2021. Når det gjelder de eksterne leietakerne i eiendommen, har selskapet en kontinuerlig dialog med disse og per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2020, er det et fåtall leietakere som anses å medføre risiko med tanke på mislighold/konkurs så langt. En eventuell sviktende inntektsstrøm fra de eksterne leietakerne, anses ikke å medføre risiko tilknyttet fortsatt drift for selskapet.





Verification

Transaction 09222115557442968017

Document

Årsregnskap 2020, Østre Akervei 18 AS

Main document

9 pages

Initiated on 2021-03-04 16:35:29 CET (+0100) by Trygve

Nakling (TN)

Finalised on 2021-03-04 23:50:01 CET (+0100)

Initiator

Trygve Nakling (TN)

Vika Business Management

post@vikabm.no

Signing parties

Gunnar Oveland (GO)

gunnar@abinvest.no



The name returned by Norwegian BankID was "Gunnar Oveland"

Signed 2021-03-04 16:37:02 CET (+0100)

Gard Utkilen (GU)

gard@abinvest.no



The name returned by Norwegian BankID was "Gard Utkilen"

Signed 2021-03-04 23:50:01 CET (+0100)

Fredrik Leonthin (FL)

Fredrik.Leonthin@bes.no



The name returned by Norwegian BankID was "Fredrik Leonthin"

Signed 2021-03-04 19:31:26 CET (+0100)

Jørn Bertil Lyshoel (JBL)

Joem.Lyshoel@wilhelmsen.com



The name returned by Norwegian BankID was "Jørn Bertil Lyshoel"

Signed 2021-03-04 17:13:26 CET (+0100)

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>





berge lundal

Til generalforsamlingen i Østre Akervei 18 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Akervei 18 AS sitt årsregnskap som 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 rettviseende 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 (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 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

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2020
Østre Akervei 18 AS

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

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signert

Ingrid Tveiten
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2021 10.09.08

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.