



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 758  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER VEI 264 AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### 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: Kristian Holth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### 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, 07.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	55 576 948	55 086 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>55 576 948</b>	<b>55 086 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	21 624 884	21 366 911
Annen driftskostnad	3	3 559 421	3 426 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 184 305</b>	<b>24 793 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 392 643</b>	<b>30 293 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 097	71 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 097</b>	<b>71 116</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7,11	4 948 825	5 488 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 948 825</b>	<b>5 488 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 915 728</b>	<b>-5 417 646</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 476 915</b>	<b>24 875 722</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 604 922	5 472 659
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5,6	11 805 635	11 659 523
Overføringer annen egenkapital	5	8 066 358	7 743 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	580 065 560	601 095 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>580 065 560</b>	<b>601 095 990</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>580 065 560</b>	<b>601 095 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 977	24 845
Andre kortsiktige fordringer		231 926	328 828
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 903</b>	<b>353 673</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 082 993	7 013 980
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 082 993</b>	<b>7 013 980</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 333 896</b>	<b>7 367 653</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>592 399 456</b>	<b>608 463 642</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	50 000	50 000
Overkurs	5	429 209 045	429 209 045
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>429 259 045</b>	<b>429 259 045</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	5	26 127 077	18 060 719
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 127 077</b>	<b>18 060 719</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>455 386 121</b>	<b>447 319 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 624 515	5 440 475
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 624 515</b>	<b>5 440 475</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	109 754 836	135 992 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 754 836</b>	<b>135 992 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 379 351</b>	<b>141 433 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 202 069	1 083 798
Betalbar skatt	6	3 091 087	2 606 388
Kortsiktig konserngjeld	11	18 332 446	16 011 977
Annen kortsiktig gjeld		8 382	8 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 633 984</b>	<b>19 710 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 013 335</b>	<b>161 143 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>592 399 456</b>	<b>608 463 642</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 222812

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 893 758  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER VEI 264 AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

**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: Kristian Holth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**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 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, 12.05.2022

---

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: 912 893 758  
ØSTRE AKER VEI 264 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	55 576 948	55 086 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>55 576 948</b>	<b>55 086 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	21 624 884	21 366 911
Annen driftskostnad	3	3 559 421	3 426 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 184 305</b>	<b>24 793 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 392 643</b>	<b>30 293 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 097	71 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 097</b>	<b>71 116</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7,11	4 948 825	5 488 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 948 825</b>	<b>5 488 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 915 728</b>	<b>-5 417 646</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 604 922	5 472 659
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5,6	11 805 635	11 659 523
Overføringer annen egenkapital	5	8 066 358	7 743 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>



Organisasjonsnr: 912 893 758  
ØSTRE AKER VEI 264 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,8 580 065 560 601 095 990  
Sum varige driftsmidler 580 065 560 601 095 990

Sum anleggsmidler 580 065 560 601 095 990

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 18 977 24 845  
Andre kortsiktige fordringer 231 926 328 828  
Sum fordringer 250 903 353 673

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 12 082 993 7 013 980  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 12 082 993 7 013 980

Sum omløpsmidler 12 333 896 7 367 653

**SUM EIENDELER 592 399 456 608 463 642**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4,5 50 000 50 000  
Overkurs 5 429 209 045 429 209 045  
Sum innskutt egenkapital 429 259 045 429 259 045

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 26 127 077 18 060 719  
Sum opptjent egenkapital 26 127 077 18 060 719

Sum egenkapital 455 386 121 447 319 763

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	6	4 624 515	5 440 475
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>4 624 515</b>	<b>5 440 475</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	109 754 836	135 992 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 754 836</b>	<b>135 992 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 379 351</b>	<b>141 433 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 202 069	1 083 798
Betalbar skatt	6	3 091 087	2 606 388
Kortsiktig konserngjeld	11	18 332 446	16 011 977
Annen kortsiktig gjeld		8 382	8 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 633 984</b>	<b>19 710 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 013 335</b>	<b>161 143 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>592 399 456</b>	<b>608 463 642</b>



Organisasjonsnr: 912 893 758  
ØSTRE AKER VEI 264 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for**

**Østre Aker vei 264 AS**

**Foretaksnr. 912893758**



Østre Aker vei 264 AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	1	55 576 948	55 086 862
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>55 576 948</b>	<b>55 086 862</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	21 624 884	21 366 911
Annen driftskostnad	3	3 559 421	3 426 583
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 184 305</b>	<b>24 793 493</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>30 392 643</b>	<b>30 293 369</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		33 097	71 116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 097</b>	<b>71 116</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	7,11	4 948 825	5 488 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 948 825</b>	<b>5 488 762</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(4 915 728)</b>	<b>(5 417 646)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>25 476 915</b>	<b>24 875 722</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 604 922	5 472 659
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsemdrag	5,6	11 805 635	11 659 523
Overføringer annen egenkapital	5	8 066 358	7 743 540
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>19 871 994</b>	<b>19 403 064</b>

Årsregnskap for Østre Aker vei 264 AS

Organisasjonsnr. 912893758



Østre Aker vei 264 AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	580 065 560	601 095 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>580 065 560</b>	<b>601 095 990</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>580 065 560</b>	<b>601 095 990</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 977	24 845
Andre kortsiktige fordringer		231 926	328 828
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 903</b>	<b>353 673</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 082 993	7 013 980
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 333 896</b>	<b>7 367 653</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>592 399 456</b>	<b>608 463 642</b>



Østre Aker vei 264 AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	50 000	50 000
Overkurs	5	429 209 045	429 209 045
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>429 259 045</b>	<b>429 259 045</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	26 127 077	18 060 719
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 127 077</b>	<b>18 060 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>455 386 121</b>	<b>447 319 763</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	4 624 515	5 440 475
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 624 515</b>	<b>5 440 475</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	11	109 754 836	135 992 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 754 836</b>	<b>135 992 859</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>114 379 351</b>	<b>141 433 334</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 202 069	1 083 798
Betalbar skatt	6	3 091 087	2 606 388
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	18 332 446	16 011 977
Annen kortsiktig gjeld		8 382	8 382
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 633 984</b>	<b>19 710 545</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>137 013 335</b>	<b>161 143 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>592 399 456</b>	<b>608 463 642</b>


Oslo 06 / 04 - 22

 SIGNERT: 07.04.2022  
Holth, Kristian

Kristian Holth  
Styreleder

 SIGNERT: 07.04.2022  
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen  
Styremedlem

 SIGNERT: 07.04.2022  
Astrup, Harald Sigurdsson

Harald Sigurdsson Astrup  
Styremedlem

 SIGNERT: 07.04.2022  
Fjeld, Tor Øivind

Tor Øivind Fjeld  
Styremedlem



## Østre Aker vei 264 AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede 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. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### 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.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

#### Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.



## Østre Aker vei 264 AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	297 124	360 605 381	123 522 080	124 407 855	93 837 726	702 670 166
Avsatt tilgang	0	0	0	0	0	0
Tilgang		0	246 947	644 659	0	891 606
Avgang ifm aktivering	297 124	0	0	0	0	297 124
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>0</b>	<b>360 605 381</b>	<b>123 769 027</b>	<b>125 052 514</b>	<b>93 837 726</b>	<b>703 264 648</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	37 927 793	31 907 186	31 739 226	0	101 574 205
	0	0	0	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12	0	45 117 835	38 177 900	39 903 354	0	123 199 089
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>315 487 546</b>	<b>85 591 127</b>	<b>85 149 159</b>	<b>93 837 726</b>	<b>580 065 560</b>
Årets avskrivninger		7 190 042	6 270 714	8 164 128		21 624 884
Økonomisk levetid		50 år	20 år	9-20 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

### Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2021	2020
Ordinær revisjon	31 209	20 000
Ammen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>31 209</b>	<b>20 000</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer á kr. 50, totalt kr. 50.000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
ØAV Holding AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder, Kristian Holth, eier gjennom indirekte eierskap 5 % av A-aksjene og 7 % av B-aksjene.

Styremedlemmene Tor Øivind Fjeld, Bjørn Henningsen og Harald S. Astrup eier gjennom indirekte eierskap henholdsvis 14 %, 0% og 12% av A-aksjene og 22 %, 2 % og 12 % av B-aksjene.

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Aksjekapital 01.01	50 000	429 209 045	0	18 060 719	447 319 763
Konsernbidrag	0	0	0	-11 805 635	-11 805 635
Årets resultat	0	0	0	19 871 994	19 871 994
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>50 000</b>	<b>429 209 045</b>	<b>0</b>	<b>26 127 077</b>	<b>455 386 121</b>



## Østre Aker vei 264 AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 6 Skatter

	2021	2020	
<b>Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>			
Resultat før skatter	25 476 915	24 875 722	
Permanente forskjeller	0	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	3 708 910	2 248 601	
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>29 185 825</b>	<b>27 124 323</b>	
Ytet konsernbidrag	-15 135 430	-14 948 107	
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	-329 000	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>14 050 395</b>	<b>11 847 217</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Beregnet skatt av mottatt konsernbidrag	0	0	
Beregnet skatt av årets resultat	6 420 882	5 894 971	
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-815 960	-422 313	
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>5 604 921</b>	<b>5 472 659</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt i skattekostnaden	6 420 882	5 894 971	
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 329 795	-3 288 584	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>3 091 087</b>	<b>2 606 388</b>	
<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	21 020 525	24 729 435	3 708 910
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>21 020 525</b>	<b>24 729 435</b>	<b>3 708 910</b>
Underskudd til fremføring	0	0	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>21 020 526</b>	<b>24 729 436</b>	<b>3 708 910</b>
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>4 624 515</b>	<b>5 440 475</b>	<b>815 960</b>
<b>Avgitt konsernbidrag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Brutto konsernbidrag	15 135 430	14 948 107	
Betalbar skatt	-3 329 795	-3 288 584	
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>11 805 635</b>	<b>11 659 523</b>	

### Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskapet ØAV Holding AS. Lånet løper uten avdrag og gjøres opp i sin helhet ved påkrav fra Långiver.

### Note 8 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	580 065 560	601 095 990

Eiendommen pantsatt til pålydende NOK 682 000 000 er stilt til sikkerhet for lån morselskapet ØAV Holding AS har i kredittinstitusjoner.

### Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.



## Østre Aker vei 264 AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 10 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet ØAV Holding AS. Selskapet er også part i denne.

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
<b>Sum</b>	-	-	-	-

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	18 332 446	16 011 977	109 754 836	135 992 859
<b>Sum</b>	<b>18 332 446</b>	<b>16 011 977</b>	<b>109 754 836</b>	<b>135 992 859</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Østre Aker Vei 264 AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Østre Aker Vei 264 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 19 871 994. Årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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/sa a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: 444TD-NRME5-OGZ6C-K5XJ4-KEL60-5MPXK



Revisors beretning 2021 for Østre Aker Vei 264 AS



Oslo, 7. april 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perinco Dokumentnøkkel: 444TD-NKME5-OGZ6C-K5XU4-KEL60-5WPXK



## 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."

### Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 06:24:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 444TD-NKME5-OGZ6C-K5XJ4-KEL60-5WPXK

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>