



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 751 359
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjell Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Avkastning på investering i datterselskap	2	13 429 122	9 405 002
Sum inntekter		13 429 122	9 405 002
Kostnader			
Annen driftskostnad		159 908	184 867
Sum kostnader		159 908	184 867
Driftsresultat		13 269 215	9 220 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	6 576 386	7 490 887
Sum finansinntekter		6 576 386	7 490 887
Annen rentekostnad	2, 8, 9	13 952 475	19 329 160
Finanskostnad		457 874	899
Sum finanskostnader		14 410 349	19 330 059
Netto finans		-7 833 964	-11 839 172
Ordinært resultat før skattekostnad		5 435 251	-2 619 037
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 195 755	-576 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 239 496	-2 042 849
Årsresultat		4 239 496	-2 042 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 239 496	-2 042 849
Totalresultat		4 239 496	-2 042 849
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 239 496	-2 042 849
Sum overføringer og disponeringer		4 239 496	-2 042 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	3 966 730	5 162 485
Sum immaterielle eiendeler		3 966 730	5 162 485
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	265 451 409	265 451 409
Andre langsiktige fordringer	2	247 449 892	271 945 118
Sum finansielle anleggsmidler		512 901 301	537 396 527
Sum anleggsmidler		516 868 031	542 559 012
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 827 082	10 720 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 827 082	10 720 781
Sum omløpsmidler		13 827 082	10 720 781
SUM EIENDELER		530 695 113	553 279 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		35 960	35 960
Sum innskutt egenkapital		235 960	235 960
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 076 172	12 836 676
Sum opptjent egenkapital		17 076 172	12 836 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	4	17 312 132	13 072 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	457 000 000	457 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	55 959 495	82 436 260
Sum annen langsiktig gjeld		512 959 495	539 436 260
Sum langsiktig gjeld		512 959 495	539 436 260
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld			4 374
Annen kortsiktig gjeld		423 486	766 522
Sum kortsiktig gjeld		423 486	770 896
Sum gjeld		513 382 981	540 207 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 695 113	553 279 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472060

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 751 359
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjell Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 988 751 359
ØSTENSJØVEIEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Avkastning på investering i datterselskap	2	13 429 122	9 405 002
Sum inntekter		13 429 122	9 405 002
Kostnader			
Annen driftskostnad		159 908	184 867
Sum kostnader		159 908	184 867
Driftsresultat		13 269 215	9 220 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	6 576 386	7 490 887
Sum finansinntekter		6 576 386	7 490 887
Annen rentekostnad	2, 8, 9	13 952 475	19 329 160
Finanskostnad		457 874	899
Sum finanskostnader		14 410 349	19 330 059
Netto finans		-7 833 964	-11 839 172
Ordinært resultat før skattekostnad		5 435 251	-2 619 037
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 195 755	-576 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 239 496	-2 042 849
Årsresultat		4 239 496	-2 042 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 239 496	-2 042 849
Totalresultat		4 239 496	-2 042 849
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 239 496	-2 042 849
Sum overføringer og disponeringer		4 239 496	-2 042 849



Organisasjonsnr: 988 751 359
ØSTENSJØVEIEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	3 966 730	5 162 485
Sum immaterielle eiendeler		3 966 730	5 162 485
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	265 451 409	265 451 409
Andre langsiktige fordringer	2	247 449 892	271 945 118
Sum finansielle anleggsmidler		512 901 301	537 396 527
Sum anleggsmidler		516 868 031	542 559 012
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 827 082	10 720 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 827 082	10 720 781
Sum omløpsmidler		13 827 082	10 720 781
SUM EIENDELER		530 695 113	553 279 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		35 960	35 960
Sum innskutt egenkapital		235 960	235 960
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 076 172	12 836 676
Sum opptjent egenkapital		17 076 172	12 836 676
Sum egenkapital	4	17 312 132	13 072 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	457 000 000	457 000 000



Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	55 959 495	82 436 260
Sum annen langsiktig gjeld		512 959 495	539 436 260
Sum langsiktig gjeld		512 959 495	539 436 260
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld			4 374
Annen kortsiktig gjeld		423 486	766 522
Sum kortsiktig gjeld		423 486	770 896
Sum gjeld		513 382 981	540 207 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 695 113	553 279 792



Organisasjonsnr: 988 751 359
ØSTENSJØVEIEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Orgnr. 988 751 359
Østensjøveien 9 AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning

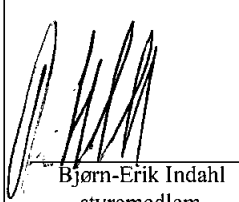
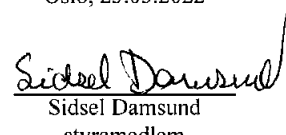



Resultatregnskap				
Østensjøveien 9 AS				
	Note	2021	2020	
Driftsinntekter og driftskostnader				
Avkastning på investering i datterselskap	2	13 429 122	9 405 002	
Sum driftsinntekter		<u>13 429 122</u>	<u>9 405 002</u>	
Annen driftskostnad		159 908	184 867	
Sum driftskostnader		<u>159 908</u>	<u>184 867</u>	
Driftsresultat		<u>13 269 215</u>	<u>9 220 136</u>	
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter	2	6 576 386	7 490 887	
Rentekostnader	2, 8, 9	13 952 475	19 329 160	
Finanskostnad		457 874	899	
Resultat av finansposter		<u>-7 833 964</u>	<u>-11 839 172</u>	
Ordinært resultat før skattekostnad		5 435 251	-2 619 037	
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 195 755	-576 188	
Årsresultat		<u>4 239 496</u>	<u>-2 042 849</u>	
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		4 239 496	-2 042 849	
Sum overføringer		<u>4 239 496</u>	<u>-2 042 849</u>	



Balanse			
Østensjøveien 9 AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	3 966 730	5 162 485
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 966 730</u>	<u>5 162 485</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	265 451 409	265 451 409
Andre langsiktige fordringer	2	247 449 892	271 945 118
Sum finansielle anleggsmidler		<u>512 901 301</u>	<u>537 396 527</u>
Sum anleggsmidler		<u>516 868 031</u>	<u>542 559 012</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 827 082	10 720 781
Sum omløpsmidler		<u>13 827 082</u>	<u>10 720 781</u>
Sum eiendeler		<u>530 695 113</u>	<u>553 279 792</u>



Balanse			
Østensjøveien 9 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		35 960	35 960
Sum innskutt egenkapital		<u>235 960</u>	<u>235 960</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 076 172	12 836 676
Sum opptjent egenkapital		<u>17 076 172</u>	<u>12 836 676</u>
Sum egenkapital	4	<u>17 312 132</u>	<u>13 072 636</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	457 000 000	457 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	55 959 495	82 436 260
Sum annen langsiktig gjeld		<u>512 959 495</u>	<u>539 436 260</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	4 374
Annen kortsiktig gjeld		423 486	766 522
Sum kortsiktig gjeld		<u>423 486</u>	<u>770 896</u>
Sum gjeld		<u>513 382 981</u>	<u>540 207 156</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>530 695 113</u>	<u>553 279 792</u>
Oslo, 25.05.2022			
 Bjørn-Erik Indahl styremedlem	 Sidsel Damsund styremedlem	 Kjell Kristoffersen styreleder	
Østensjøveien 9 AS		Side 4	



Østensjøveien 9 AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter og klassifisering

Selskapets virksomhet er investeringer. Avkastning av investeringene inngår i selskapets driftsinntekter.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert til kostpris. Aksjens nedskrivelse ved verditfall som forventes ikke å være forbigående.

Fordringer

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.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernforhold

Selskapet er konsernselskap i konsernet Østensjøveien 9 AS.

Note 2 Konsernselskap

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2021	2020
Renteinntekter	6 575 652	7 461 640
Rentekostnader	1 021 946	1 075 405

Selskapet har mottatt konsernbidrag på kr. 13 429 122 brutto med skattemessig virkning fra datterselskaper. Konsernbidrag er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Mellomværende	2021	2020
Langsiktige fordringer	247 449 892	271 945 118
Langsiktig gjeld	40 148 358	40 126 412

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktig konsernmellomværende.

Note 3 Pantstillelser og kausjon

	2021	2020
Gjeld sikret med pant	457 000 000	457 000 000

Andre selskaper i konsernet har stillet eiendom som sikkerhet til fordel for Østensjøveien 9 AS på inntil MNOK 500.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	200 000	35 960	12 836 676	13 072 636
Årets resultat			4 239 496	4 239 496
Egenkapital pr 31.12.	200 000	35 960	17 076 172	17 312 132



Note 5 Skatt

Skattemessig resultat	2021	2020
Resultat før skatter	5 435 251	-2 619 037
Permanente forskjeller	-13 429 122	-9 405 002
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	13 429 122	9 405 002
Anvendt fremførbart underskudd	-5 435 251	0
Skattepliktig resultat	-	-2 619 037

Skatter i resultatregnskapet består av følgende

	2021	2020
Årets betalbar skatt		
Årets resultatførte endring i utsatt skatt	1 195 755	-576 188
Sum årets skattekostnad	1 195 755	-576 188

Midlertidige forskjeller består av	2021	2020	Endring
Underskudd til fremføring	-18 030 590	-23 465 841	-5 435 251
Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring	-18 030 590	-23 465 841	-5 435 251

Utsatt skattefordel (22%) -3 966 730 -5 162 485 -1 195 755

Selskapet forventer å generere positive resultater og den utsatte skattefordelen er derfor aktivert i sin helhet.

Note 6 Akasjer i Datterselskaper

Samtlige nedenstående datterselskaper har forretningskontor i Oslo.

Selskapsnavn	Org.nr	Eierandel	Balansført verdi	Årsresultat	Bokført egenkapital
Bryn Næringspark AS	916 461 054	100 %	242 559 577	7 697 971	74 069 003
Kongsvingerveien 37 AS	989 199 161	100 %	216 972	2 127 901	8 274 108
Engjøveien 11 AS	990 698 155	100 %	1 007 000	2 152 282	3 919 405
Treschowsg. 2 AS	890 725 082	100 %	21 667 860	653 978	9 524 731

Note 7 Langsiktig gjeld

Avdragsprofil på gjeld til kredittinstitusjon:	År	Avdrag
	2 022	-
	2 023	-
	2 024	457 000 000
	2 025	-
Sum		457 000 000

Note 8 Rentesikring

	Hovedstol	Start dato	Forfallsdato	Rentesats/margin	Markedsverdi 31.12.2021
Renteswap	77 000 000	20.12.2021	20.12.2027	1,80 %	-40 793
	75 000 000	20.12.2021	18.12.2024	1,66 %	-28 481

De ovennevnte finansielle kontraktene er ikke balanseført i selskapets regnskap. Markedsverdi er bekræftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart.

Note 9 Gjeld til aksjonærer

Aksjonærer har gitt selskapet lån bokført til kr. 15 811 137. Gjelden renteberegnes med en rente tilsvarende 3 mnd. NIBOR + forlensningsmargin. Bokførte rentekostnader på lånene i 2021 utgjør kr. 811 137. Det er ikke avtalt en fast nedbetalingsplan for gjelden.



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Østensjøveien 9 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjøveien 9 AS som viser et overskudd på kr. 4 239 496. 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 resultat 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 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.



NITSCHKE

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>

Lysaker, 25. mai 2022
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor