



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 167 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OS-IX EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Bulk Infrastructure AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Peder Nærbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 23.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	30 752	28 246
Sum kostnader		30 752	28 246
Driftsresultat		-30 752	-28 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	99 995	44 812
Annen renteinntekt		16	22
Sum finansinntekter		100 011	44 834
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	786 297	594 214
Sum finanskostnader		786 297	594 214
Netto finans		-686 285	-549 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-717 037	-577 626
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 329 230	-231 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 612 193	-346 068
Årsresultat		1 612 193	-346 068
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 612 193	-346 068
Totalresultat		1 612 193	-346 068
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	1 612 193	
Overført fra annen egenkapital			-346 068
Sum overføringer og disponeringer		1 612 193	-346 068



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	157 748	
Sum immaterielle eiendeler		157 748	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9		
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	8	2 888 384	2 788 389
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Investeringer i aksjer og andeler	9	30 749 000	30 749 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 637 384	33 537 389
Sum anleggsmidler		33 795 132	33 537 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 119	1 966
Konsernfordringer	8		3 004 234
Sum fordringer		2 119	3 006 200
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 897	46 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 897	46 773
Sum omløpsmidler		18 016	3 052 973
SUM EIENDELER		33 813 149	36 590 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	3 650 000	3 650 000
Annen innskutt egenkapital	4	6 187 083	6 187 083
Sum innskutt egenkapital		9 837 083	9 837 083
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	499 952	-288 194
Sum opptjent egenkapital		499 952	-288 194
Sum egenkapital		10 337 035	9 548 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		2 171 482
Sum avsetninger for forpliktelser			2 171 482
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	22 651 484	24 869 421
Sum annen langsiktig gjeld		22 651 484	24 869 421
Sum langsiktig gjeld		22 651 484	27 040 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		583	570
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		824 048	
Sum kortsiktig gjeld		824 631	570
Sum gjeld		23 476 115	27 041 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 813 149	36 590 362



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Os-lx Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Os-lx Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 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 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://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.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: AM100-WC710-KNZHG-WNVHS-F4GHG-6PPKX



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-09 18:52:19Z



Penneo Dokument nøkkel: AM100-WC710-KNZHG-WNVHS-F4GHG-6PPKX

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>



Årsregnskap 2019 OS-IX Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: BTCST-2BA3T-EEQOD-AWOBI-5OMBULDMUUZ



Resultatregnskap OS-IX Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2	30 752	28 246
Sum driftskostnader		30 752	28 246
Driftsresultat		-30 752	-28 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	99 995	44 812
Annen renteinntekt		16	22
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	786 297	594 214
Resultat av finansposter		-686 285	-549 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-717 037	-577 626
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 329 230	-231 558
Årsresultat		1 612 193	-346 068
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	1 612 193	0
Overført fra annen egenkapital		0	346 068
Sum overføringer		1 612 193	-346 068

Penneo Dokumentnøkkel: BTCST-2BA3T-EEQOD-AWOBI-SOMBUL-DMUUZ



Balanse OS-IX Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	157 748	0
Sum immaterielle eiendeler		157 748	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	8	2 888 384	2 788 389
Investeringer i aksjer og andeler	9	30 749 000	30 749 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 637 384	33 537 389
Sum anleggsmidler		33 795 132	33 537 389
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		2 119	1 966
Konsernfordringer	8	0	3 004 234
Sum fordringer		2 119	3 006 200
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 897	46 773
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		15 897	46 773
Sum omløpsmidler		18 016	3 052 973
Sum eiendeler		33 813 149	36 590 362

Penneo Dokumentnøkkel: BTCST-2BA31-EEQOD-AWOBI-SOMBUL-DMUUZ



Balanse OS-IX Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	3 650 000	3 650 000
Annen innskutt egenkapital	4	6 187 083	6 187 083
Sum innskutt egenkapital		9 837 083	9 837 083
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	499 952	-288 194
Sum opptjent egenkapital		499 952	-288 194
Sum egenkapital		10 337 035	9 548 889
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	5	0	2 171 482
Sum avsetning for forpliktelse		0	2 171 482
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	8	22 651 484	24 869 421
Sum annen langsiktig gjeld		22 651 484	24 869 421
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		583	570
Kortsiktig konserngjeld		824 048	0
Sum kortsiktig gjeld		824 631	570
Sum gjeld		23 476 115	27 041 473
Sum egenkapital og gjeld		33 813 149	36 590 362

Oslo, 26.02.2020
Styret i OS-IX Eiendom AS

Peder Nærbø
styreleder

Claus Nerhagen
styremedlem

Torbjørn Toresson Moe
styremedlem

Kim Grøsle
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

OS-IX Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

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.

Anleggsmidler / langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes og ikke være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt, mens utdelinger opptjent før eiertid behandles som reduksjon av anskaffelseskostnad.

Fordringer

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. Det er ikke foretatt tapsavsetning i 2019.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring av regnskapsprinsipp i 2019.

Penneo Dokumentnøkkel: BTCST-2BA31-EEQOD-AWOB1-5OMBUL-DMLU2



Noter til regnskapet 2019

OS-IX Eiendom AS

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Spesifikasjon av lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor ikke iverksatt tiltak for etablering av obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Spesifikasjon av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer i 2019.

Spesifikasjon av honorar til revisor

Det er i 2019 kostnadsført honorar til revisor med kr 26 552 (eksl.inngående mva.), hvorav;

Lovpålagt revisjon	11 000
Andre tjenester	9 552
Skatterådgivning	6 000
Sum honorar til revisor	26 552

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m

Selskapets aksjekapital består av 365 000 aksjer pålydende kr 10 pr aksje, totalt kr 3 650 000. Alle aksjer gir samme rett i selskapet. Selskapet har følgende aksjonærer pr 31.12.2019

Aksjonær	Antall	Eierandel
OS-IX Eiendom Holding AS	365 000	100 %

Følgende medlemmer av styret eier indirekte ca. 35,16 % av OS-IX Eiendom AS:

- Styrets leder, Perder Nærbø, eier indirekte 32,51 % av selskapet
- Styremedlem, Torbjørn T. Moe, eier indirekte 2,65 % av selskapet

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	3 650 000	6 187 083	-288 194	9 548 889
Komp. underskudd til fremføring omdanning datter			-824 048	-824 048
Årets resultat			1 612 193	1 612 193
Egenkapital pr 31.12	3 650 000	6 187 083	499 952	10 337 035



Noter til regnskapet 2019

OS-IX Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 329 230	-231 558
Skattekostnad ordinært resultat	-2 329 230	-231 558
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-717 037	-577 626
Permanente forskjeller	0	-2 900 645
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	3 004 234
Skattepliktig inntekt	-717 037	-474 037
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-690 974
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	690 974
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Andeler	0	10 344 410	10 344 410
Akkumulert fremførbart underskudd	-717 037	0	717 037
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-717 037	10 344 410	11 061 447
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-157 748	2 275 770	2 433 518

Note 6 Nærstående parter

Bulk Infrastructure AS er selskapets forretningsfører, og leverer tjenester innenfor forretningsførsel og forvaltning basert på markedsmessige vilkår. For 2019 er det ikke kostnadsført honorar for forretningsførsel.



Noter til regnskapet 2019

OS-IX Eiendom AS

Note 7 Pant og sikkerhetsstillelse

Selskapet har ikke ekstern pantegjeld til kredittinstitusjoner, ei heller pantesikrede eiendeler.

Note 8 Fordringer og gjeld

8.1 - Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år

Selskapet har langsiktige fordringer til konsern à kr 2 888 384.

8.2 - Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har langsiktig gjeld til konsern à kr 22 651 484.

Spesifikasjon av mellomværende konsern

	2019	2018
Langsiktige fordringer konsernselskap	2 888 384	2 788 389
Kortsiktige fordringer konsernselskap	0	3 004 234
Langsiktig gjeld konsernselskap	22 651 484	24 869 421
Kortsiktig gjeld konsernregnskap	824 048	0

Gjeld til konsernselskap har prioritet etter annen gjeld som selskapet har. Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet med rentesats 3,5 % p.a.

Note 9 Investeringer i aksjer og andeler

Selskapets navn	Eierandel	Kostpris	Resultat 2019	Sum EK 31.12.2019
OS-IX AS	10 %	30 749 000	-12 142 934	224 741 116

Selskapet har forretnings- og kontoradresse i Oslo. Konsernet kommer inn under reglene for små foretak. Det er derfor unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Penneo Dokumentnøkkel: BTCST-2BA31-EEQOD-AWOB1-SOMBUL-DMUJZ



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."

Kim Grøslø

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-485831

IP: 195.254.xxx.xxx

2020-02-26 09:46:52Z



Claus Nerhagen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-3014366

IP: 195.254.xxx.xxx

2020-02-26 10:05:45Z



Torbjørn Toresson Moe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-3824691

IP: 185.17.xxx.xxx

2020-02-26 10:59:18Z



Peder Nærbø

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-3142753

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-02-26 19:12:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: BT-CST-2BA31-EEQOD-AWOB1-SOMBU-DMUUZ

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>