



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 788 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.03.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 997788907

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		30 395 215	32 132 199
Annen driftsinntekt		37 836	
Sum inntekter		30 433 051	32 132 199
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 223 905	17 153 841
Annen driftskostnad	2	8 060 196	5 213 823
Sum kostnader		25 284 101	22 367 665
Driftsresultat		5 148 950	9 764 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 782 025	1 787 103
Annen renteinntekt		261 101	47 351
Annen finansinntekt		14 506	15 305
Sum finansinntekter		4 057 632	1 849 759
Rentekostnad til foretak i samme konsern		289 873	76 464
Sum finanskostnader		289 873	76 464
Netto finans		3 767 759	1 773 295
Ordinært resultat før skattekostnad		8 916 708	11 537 830
Skattekostnad på resultat	3	1 962 908	2 538 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 953 800	8 999 508
Årsresultat	4	6 953 800	8 999 508
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 953 800	8 999 508
Totalresultat		6 953 800	8 999 508
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		14 195 582	15 696 033



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital		-7 241 782	-6 696 525
Sum overføringer og disponeringer		6 953 800	8 999 508



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	9 079 668	7 038 694
Sum immaterielle eiendeler		9 079 668	7 038 694
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	315 833 687	319 130 373
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler	1	315 833 687	319 130 373
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	74 111 223	68 329 198
Sum finansielle anleggsmidler		74 111 223	68 329 198
Sum anleggsmidler		399 024 578	394 498 265
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 394 640	1 080 590
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 394 640	1 080 590
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 214 931	16 695 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 214 931	16 695 211
Sum omløpsmidler		12 609 571	17 775 801
SUM EIENDELER		411 634 149	412 274 066

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs		397 027 060	397 027 060
Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 146 403	-9 146 403
Udekket tap		7 241 782	
Sum opptjent egenkapital		-16 388 184	-9 146 403
Sum egenkapital	4	382 638 876	389 880 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 266 949	
Sum annen langsiktig gjeld		5 266 949	
Sum langsiktig gjeld		5 266 949	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 624 461	899 759
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	18 199 464	20 123 119
Annen kortsiktig gjeld		904 399	1 370 530
Sum kortsiktig gjeld		23 728 324	22 393 408
Sum gjeld		28 995 273	22 393 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 634 149	412 274 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 454371

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 788 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023

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: 997 788 907
ØSTENSJØVEIEN 27 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		30 395 215	32 132 199
Annen driftsinntekt		37 836	
Sum inntekter		30 433 051	32 132 199
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 223 905	17 153 841
Annen driftskostnad	2	8 060 196	5 213 823
Sum kostnader		25 284 101	22 367 665
Driftsresultat		5 148 950	9 764 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 782 025	1 787 103
Annen renteinntekt		261 101	47 351
Annen finansinntekt		14 506	15 305
Sum finansinntekter		4 057 632	1 849 759
Rentekostnad til foretak i samme konsern		289 873	76 464
Sum finanskostnader		289 873	76 464
Netto finans		3 767 759	1 773 295
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 962 908	2 538 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 953 800	8 999 508
Årsresultat	4	6 953 800	8 999 508
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 953 800	8 999 508
Totalresultat		6 953 800	8 999 508
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		14 195 582	15 696 033
Overført fra annen egenkapital		-7 241 782	-6 696 525
Sum overføringer og disponeringer		6 953 800	8 999 508





Organisasjonsnr: 997 788 907
ØSTENSJØVEIEN 27 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	9 079 668	7 038 694
Sum immaterielle eiendeler		9 079 668	7 038 694

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	1	315 833 687	319 130 373
--------------	---	-------------	-------------

Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler	1	315 833 687	319 130 373

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern	5	74 111 223	68 329 198
---------	---	------------	------------

Sum finansielle anleggsmidler		74 111 223	68 329 198
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		399 024 578	394 498 265
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer		1 394 640	1 080 590
------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 394 640	1 080 590

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		11 214 931	16 695 211
----	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 214 931	16 695 211
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		12 609 571	17 775 801
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		411 634 149	412 274 066
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
--------------	---	-----------	-----------

Overkurs		397 027 060	397 027 060
----------	--	-------------	-------------

Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 146 403	-9 146 403
Udekket tap		7 241 782	
Sum opptjent egenkapital		-16 388 184	-9 146 403
Sum egenkapital	4	382 638 876	389 880 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 266 949	
Sum annen langsiktig gjeld		5 266 949	
Sum langsiktig gjeld		5 266 949	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 624 461	899 759
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	18 199 464	20 123 119
Annen kortsiktig gjeld		904 399	1 370 530
Sum kortsiktig gjeld		23 728 324	22 393 408
Sum gjeld		28 995 273	22 393 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 634 149	412 274 066



Organisasjonsnr: 997 788 907
ØSTENSJØVEIEN 27 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Østensjøveien 27 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 788 907



Resultatregnskap

Østensjøveien 27 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		30 395 215	32 132 199
Annen driftsinntekt		37 836	0
Sum driftsinntekter		30 433 051	32 132 199
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 223 905	17 153 841
Annen driftskostnad	2	8 060 196	5 213 823
Sum driftskostnader		25 284 101	22 367 665
Driftsresultat		5 148 950	9 764 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 782 025	1 787 103
Annen renteinntekt		261 101	47 351
Annen finansinntekt		14 506	15 305
Rentekostnad til foretak i samme konsern		289 873	76 464
Resultat av finansposter		3 767 759	1 773 295
Resultat før skattekostnad		8 916 708	11 537 830
Skattekostnad på resultat	3	1 962 908	2 538 322
Resultat		6 953 800	8 999 508
Årsresultat	4	6 953 800	8 999 508
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		14 195 582	15 696 033
Overført fra annen egenkapital		7 241 782	6 696 525
Sum overføringer		6 953 800	8 999 508



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	9 079 668	7 038 694
Sum immaterielle eiendeler		9 079 668	7 038 694
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	315 833 687	319 130 373
Sum varige driftsmidler	1	315 833 687	319 130 373
Lån til foretak i samme konsern	5	74 111 223	68 329 198
Sum finansielle anleggsmidler		74 111 223	68 329 198
Sum anleggsmidler		399 024 578	394 498 265
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 394 640	1 080 590
Sum fordringer		1 394 640	1 080 590
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 214 931	16 695 211
Sum omløpsmidler		12 609 571	17 775 801
Sum eiendeler		411 634 149	412 274 066



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs		397 027 060	397 027 060
Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 146 403	-9 146 403
Udekket tap		-7 241 782	0
Sum opptjent egenkapital		-16 388 184	-9 146 403
Sum egenkapital	4	382 638 876	389 880 658
Gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 266 949	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 266 949	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 624 461	899 759
Konserngjeld	5	18 199 464	20 123 119
Annen kortsiktig gjeld		904 399	1 370 530
Sum kortsiktig gjeld		23 728 324	22 393 408
Sum gjeld		28 995 273	22 393 408
Sum egenkapital og gjeld		411 634 149	412 274 066

Oslo, 12.05.2023

Styret i Østensjøveien 27 AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Østensjøveien 27 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet utarbeides under forutsetning om fortsatt drift.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og ihht. opptjeningsprinsippet.

Note 1 Anleggsnote

	Bygg	Teknisk installasjon	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	338 208 824	105 153 275	7 273 311	0	450 635 410
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	13 927 220	13 927 220
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022.	338 208 824	105 153 275	7 273 311	13 927 220	464 562 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	54 310 777	94 418 166	0	0	148 728 942
Bokført verdi per 31.12.2022	283 898 047	10 735 109	7 273 311	13 927 220	315 833 687
Årets avskrivninger	6 708 578	10 515 328	0	0	17 223 906



Østensjøveien 27 AS

2 %

10 %

Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier tilknyttet bygg.

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

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 67 867.



Østensjøveien 27 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 003 882	4 427 086
Endring i utsatt skattefordel	-2 040 974	-1 888 764
Skattekostnad ordinært resultat	1 962 908	2 538 322
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 916 708	11 537 830
Permanente forskjeller	5 602	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 277 154	8 585 289
Avgitt konsernbidrag	-18 199 464	-20 123 119
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 003 882	4 427 086
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 003 882	-4 427 086
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	86 327 468	-30 674 756	-117 002 224
Gevinst – og tapskonto	-1 055 447	-1 319 308	-263 861
Sum	85 272 021	-31 994 064	-117 266 085
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-126 543 239	0	126 543 239
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-41 271 218	-31 994 064	9 277 154
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	-9 079 668	-7 038 694	2 040 974

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	2 000 000	397 027 060	-9 146 403	389 880 658
Årets resultat		6 953 800		6 953 800
Konsernbidrag avgitt		-14 195 582		-14 195 582
Pr 31.12.2022	2 000 000	397 027 060	-16 388 184	382 638 876

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Andre fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	74 111 223	64 072 016
Sum	74 111 223	64 072 016
Gjeld		
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS (skyldig konsernbidrag)	18 199 464	20 123 119
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	5 266 949	



Østensjøveien 27 AS

Sum	23 466 413	20 123 119
------------	-------------------	-------------------

Selskapet har pr. 31.12.2022 kr. 5 266 949 i gjeld til sitt morselskap Malling & Co Eiendomsfond Holding AS. Det konserninterne lånet renteberegnes med 3mnd nibor + 3% margin p.a. og nedbetales når likviditeten tillater det.

Gjeld pr 31.12.2021 var til Østensjøveien 27 Holding AS, men dette selskapet er fusjonert inn i Malling & Co Eiendomsfond Holding i 2022.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østensjøveien 27 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	20,0	2 000 000
Sum	100 000		2 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	100 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0250 Oslo, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØSTENSJØVEIEN 27 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTENSJØVEIEN 27 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 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 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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XN3FH-SOUJO-FME77-LT2CG-Y3D4O-JE0QI



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."

Øyvind Hjemgård

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 15:14:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XN3FH-SOUJO-FME77-LT2CG-Y3D4O-JE0QI

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/validator>

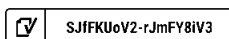


Årsregnskap 2022

Østensjøveien 27 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 788 907



SJIFKUeV2-rJmFY8IV3



Resultatregnskap

Østensjøveien 27 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		30 395 215	32 132 199
Annen driftsinntekt		37 836	0
Sum driftsinntekter		30 433 051	32 132 199
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 223 905	17 153 841
Annen driftskostnad	2	8 060 196	5 213 823
Sum driftskostnader		25 284 101	22 367 665
Driftsresultat		5 148 950	9 764 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 782 025	1 787 103
Annen renteinntekt		261 101	47 351
Annen finansinntekt		14 506	15 305
Rentekostnad til foretak i samme konsern		289 873	76 464
Resultat av finansposter		3 767 759	1 773 295
Resultat før skattekostnad		8 916 708	11 537 830
Skattekostnad på resultat	3	1 962 908	2 538 322
Resultat		6 953 800	8 999 508
Årsresultat	4	6 953 800	8 999 508
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		14 195 582	15 696 033
Overført fra annen egenkapital		7 241 782	6 696 525
Sum overføringer		6 953 800	8 999 508



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	9 079 668	7 038 694
Sum immaterielle eiendeler		9 079 668	7 038 694
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	315 833 687	319 130 373
Sum varige driftsmidler	1	315 833 687	319 130 373
Lån til foretak i samme konsern	5	74 111 223	68 329 198
Sum finansielle anleggsmidler		74 111 223	68 329 198
Sum anleggsmidler		399 024 578	394 498 265
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 394 640	1 080 590
Sum fordringer		1 394 640	1 080 590
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 214 931	16 695 211
Sum omløpsmidler		12 609 571	17 775 801
Sum eiendeler		411 634 149	412 274 066



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs		397 027 060	397 027 060
Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 146 403	-9 146 403
Udekket tap		-7 241 782	0
Sum opptjent egenkapital		-16 388 184	-9 146 403
Sum egenkapital	4	382 638 876	389 880 658
Gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		5 266 949	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 266 949	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 624 461	899 759
Konserngjeld	5	18 199 464	20 123 119
Annen kortsiktig gjeld		904 399	1 370 530
Sum kortsiktig gjeld		23 728 324	22 393 408
Sum gjeld		28 995 273	22 393 408
Sum egenkapital og gjeld		411 634 149	412 274 066

Oslo, 12.05.2023

Styret i Østensjøveien 27 AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Østensjøveien 27 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet utarbeides under forutsetning om fortsatt drift.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og ihht. opptjeningsprinsippet.

Note 1 Anleggsnote

	Bygg	Teknisk installasjon	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	338 208 824	105 153 275	7 273 311	0	450 635 410
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	13 927 220	13 927 220
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022.	338 208 824	105 153 275	7 273 311	13 927 220	464 562 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	54 310 777	94 418 166	0	0	148 728 942
Bokført verdi per 31.12.2022	283 898 047	10 735 109	7 273 311	13 927 220	315 833 687
Årets avskrivninger	6 708 578	10 515 328	0	0	17 223 906

 SJFFKUeV2-rJmFY8IV3



Østensjøveien 27 AS

2 %

10 %

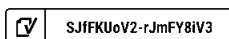
Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier tilknyttet bygg.

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

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 67 867.





Østensjøveien 27 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 003 882	4 427 086
Endring i utsatt skattefordel	-2 040 974	-1 888 764
Skattekostnad ordinært resultat	1 962 908	2 538 322
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 916 708	11 537 830
Permanente forskjeller	5 602	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 277 154	8 585 289
Avgitt konsernbidrag	-18 199 464	-20 123 119
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 003 882	4 427 086
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 003 882	-4 427 086
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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


	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	86 327 468	-30 674 756	-117 002 224
Gevinst – og tapskonto	-1 055 447	-1 319 308	-263 861
Sum	85 272 021	-31 994 064	-117 266 085
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-126 543 239	0	126 543 239
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-41 271 218	-31 994 064	9 277 154
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	-9 079 668	-7 038 694	2 040 974

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	2 000 000	397 027 060	-9 146 403	389 880 658
Årets resultat		6 953 800		6 953 800
Konsernbidrag avgitt		-14 195 582		-14 195 582
Pr 31.12.2022	2 000 000	397 027 060	-16 388 184	382 638 876

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Andre fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	74 111 223	64 072 016
Sum	74 111 223	64 072 016
Gjeld		
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS (skyldig konsernbidrag)	18 199 464	20 123 119
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	5 266 949	

 SJFKUeV2-rJmFY8IV3



Østensjøveien 27 AS

Sum	23 466 413	20 123 119
------------	-------------------	-------------------

Selskapet har pr. 31.12.2022 kr. 5 266 949 i gjeld til sitt morselskap Malling & Co Eiendomsfond Holding AS. Det konserninterne lånet renteberegnes med 3mnd nibor + 3% margin p.a. og nedbetales når likviditeten tillater det.

Gjeld pr 31.12.2021 var til Østensjøveien 27 Holding AS, men dette selskapet er fusjonert inn i Malling & Co Eiendomsfond Holding i 2022.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østensjøveien 27 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	20,0	2 000 000
Sum	100 000		2 000 000

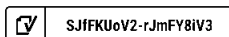
Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	100 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0250 Oslo, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



SJFKUeV2-rJmFY8IV3



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2023 08:53

SENT BY OWNER:
Karoline Kvinge Toften · 12.05.2023 08:15

DOCUMENT ID:
rJmFY8iV3

ENVELOPE ID:
SJFFKUoV2-rJmFY8iV3

DOCUMENT NAME:
2022_Årsregnskap_Østensjøveien 27 AS.pdf
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
2022_Årsregnskap_Østensjøveien 27 AS.pdf-pAdES-Hy2oYUoVh.pdf
2022_Årsregnskap_Østensjøveien 27 AS.pdf-pAdES-SkpqtLoEn.pdf
2022_Årsregnskap_Østensjøveien 27 AS.pdf-pAdES-SyEiFLiNn.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Didrik Christian Brager Carlsen didrik.carlsen@malling.no	Signed	12.05.2023 08:29	eID	Norwegian BankID (DOB: 76/01/05)
	Authenticated	12.05.2023 08:28	Low	IP: 217.173.250.3
Tor Arne Utgård tor-ame.utgard@malling.no	Signed	12.05.2023 08:32	eID	Norwegian BankID (DOB: 65/05/22)
	Authenticated	12.05.2023 08:31	Low	IP: 217.173.250.3
Mads Mortensen mads.mortensen@malling.no	Signed	12.05.2023 08:53	eID	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12)
	Authenticated	12.05.2023 08:52	Low	IP: 217.173.250.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed