



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 573 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 3  
0167 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: Cecilie Elisabeth Egeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

### 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, 10.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 205 266	4 971 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 205 266</b>	<b>4 971 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		126 112	2
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 112</b>	<b>2</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 079 154</b>	<b>4 971 879</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		753 990	973 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>753 990</b>	<b>973 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-753 990</b>	<b>-973 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 325 164</b>	<b>3 998 346</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	951 537	879 637
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		3 373 627	3 118 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</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	49 438 986	49 438 986
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 580 204	1 580 204
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 680 204</b>	<b>1 680 204</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 151 431	7 777 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 151 431</b>	<b>7 777 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 831 635</b>	<b>9 458 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	3 275 016	2 957 640
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 275 016</b>	<b>2 957 640</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	32 388 544	34 252 359
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 388 544</b>	<b>34 252 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 663 561</b>	<b>37 209 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	634 161	
Skyldige offentlige avgifter		309 629	323 830
Kortsiktig konserngjeld			2 447 149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>943 790</b>	<b>2 770 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 607 351</b>	<b>39 980 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 603849

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 573 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 3  
0167 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: Cecilie Elisabeth Egeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 205 266	4 971 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 205 266</b>	<b>4 971 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		126 112	2
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 112</b>	<b>2</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 079 154</b>	<b>4 971 879</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		753 990	973 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>753 990</b>	<b>973 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-753 990</b>	<b>-973 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 325 164</b>	<b>3 998 346</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	951 537	879 637
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		3 373 627	3 118 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 373 627</b>	<b>3 118 709</b>



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

## 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	49 438 986	49 438 986
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 580 204	1 580 204
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 680 204</b>	<b>1 680 204</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 151 431	7 777 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 151 431</b>	<b>7 777 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 831 635</b>	<b>9 458 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	3 275 016	2 957 640
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>3 275 016</b>	<b>2 957 640</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	32 388 544	34 252 359
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 388 544</b>	<b>34 252 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 663 561</b>	<b>37 209 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	634 161	
Skyldige offentlige avgifter		309 629	323 830



Kortsiktig konserngjeld		2 447 149
Sum kortsiktig gjeld	943 790	2 770 979
Sum gjeld	36 607 351	39 980 978
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 438 986</b>	<b>49 438 986</b>



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

## Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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

5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

**Note****Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

### OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

#### Note 2 - Bygninger og tomter

Eiendommen er en boligeiendom med bokført verdi kr 49 438 986. Eiendommen avskrives ikke.



## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	13 443 820	14 886 436	(1 442 616)
Sum midlertidige forskjeller	13 443 820	14 886 436	(1 442 616)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>2 957 640</b>	<b>3 275 016</b>	<b>(317 376)</b>

## Note 4 - Skatt

	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 325 164
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 442 616)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 882 548</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	634 161
Sum	634 161
+/- Endring i utsatt skatt	317 376
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>951 537</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	634 161
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>634 161</b>

## Note 5 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Observatoriegaten 13/15 AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Observatoriegaten 13/15 AS som viser et overskudd på kr 3 373 627. 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 avvirket.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

**PKF**

Revisjon &  
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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>

Oslo, 17. juni 2022

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor