



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 199 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGERVEIEN 37 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter mv.		8 737 626	8 242 395
Sum inntekter		8 737 626	8 242 395
Kostnader			
Ordinær avskrivning	2	1 489 877	2 162 395
Annen driftskostnad		1 728 583	1 599 985
Sum kostnader		3 218 459	3 762 380
Driftsresultat		5 519 166	4 480 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 889	803
Sum finansinntekter		64 889	803
Annen rentekostnad	3	2 558 530	1 752 740
Sum finanskostnader		2 558 530	1 752 740
Netto finans		-2 493 641	-1 751 937
Ordinært resultat før skattekostnad		3 025 525	2 728 078
Skattekostnad på resultat	4	665 615	600 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 359 910	2 127 901
Årsresultat	5	2 359 910	2 127 901
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 359 910	2 127 901
Totalresultat		2 359 910	2 127 901
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 359 910	2 127 901
Sum overføringer og disponeringer		2 359 910	2 127 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	73 222 690	74 635 623
Sum varige driftsmidler		73 222 690	74 635 623
Sum anleggsmidler		73 222 690	74 635 623
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		31 496	38 992
Sum fordringer		31 496	38 992
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 420 703	514 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 420 703	514 990
Sum omløpsmidler		2 452 200	553 982
SUM EIENDELER		75 674 890	75 189 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		110 972	110 972
Sum innskutt egenkapital		210 972	210 972
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		10 423 046	8 063 136
Sum opptjent egenkapital		10 423 046	8 063 136
Sum egenkapital	5	10 634 018	8 274 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 643 569	1 977 954
Sum avsetninger for forpliktelser		2 643 569	1 977 954
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	61 678 920	64 124 604
Sum annen langsiktig gjeld		61 678 920	64 124 604
Sum langsiktig gjeld		64 322 489	66 102 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		265 503	185 997
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		222 652	242 431
Annen kortsiktig gjeld		230 228	384 511
Sum kortsiktig gjeld		718 383	812 939
Sum gjeld		65 040 872	66 915 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 674 890	75 189 605



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472862

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 199 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGERVEIEN 37 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 989 199 161
KONGSVINGERVEIEN 37 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter mv.		8 737 626	8 242 395
Sum inntekter		8 737 626	8 242 395
Kostnader			
Ordinær avskrivning	2	1 489 877	2 162 395
Annen driftskostnad		1 728 583	1 599 985
Sum kostnader		3 218 459	3 762 380
Driftsresultat		5 519 166	4 480 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 889	803
Sum finansinntekter		64 889	803
Annen rentekostnad	3	2 558 530	1 752 740
Sum finanskostnader		2 558 530	1 752 740
Netto finans		-2 493 641	-1 751 937
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	665 615	600 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 359 910	2 127 901
Årsresultat	5	2 359 910	2 127 901
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 359 910	2 127 901
Totalresultat		2 359 910	2 127 901
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 359 910	2 127 901
Sum overføringer og disponeringer		2 359 910	2 127 901



Organisasjonsnr: 989 199 161
KONGSVINGERVEIEN 37 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2, 6

Sum varige driftsmidler 73 222 690 74 635 623

Sum anleggsmidler 73 222 690 74 635 623

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 31 496

Sum fordringer 31 496 38 992

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 2 420 703 514 990

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 420 703 514 990

Sum omløpsmidler 2 452 200 553 982

SUM EIENDELER 75 674 890 75 189 605

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 110 972 110 972

Sum innskutt egenkapital 210 972 210 972

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10 423 046 8 063 136

Sum opptjent egenkapital 10 423 046 8 063 136

Sum egenkapital 5 10 634 018 8 274 108

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	2 643 569	1 977 954
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 643 569	1 977 954
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	61 678 920	64 124 604
Sum annen langsiktig gjeld		61 678 920	64 124 604
Sum langsiktig gjeld		64 322 489	66 102 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		265 503	185 997
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		222 652	242 431
Annen kortsiktig gjeld		230 228	384 511
Sum kortsiktig gjeld		718 383	812 939
Sum gjeld		65 040 872	66 915 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 674 890	75 189 605



Organisasjonsnr: 989 199 161
KONGSVINGERVEIEN 37 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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.



Orgnr. 989 199 161
Kongsvingerveien 37 AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning

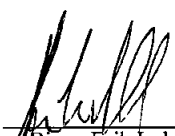
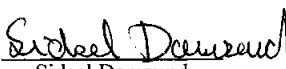
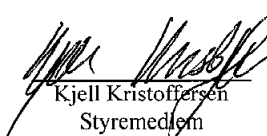


Resultatregnskap			
Kongsvingerveien 37 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter mv.		8 737 626	8 242 395
Sum driftsinntekter		<u>8 737 626</u>	<u>8 242 395</u>
Ordinær avskrivning	2	1 489 877	2 162 395
Annen driftskostnad		1 728 583	1 599 985
Sum driftskostnader		<u>3 218 459</u>	<u>3 762 380</u>
Driftsresultat		<u>5 519 166</u>	<u>4 480 015</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		64 889	803
Rentekostnader	3	2 558 530	1 752 740
Resultat av finansposter		<u>-2 493 641</u>	<u>-1 751 937</u>
Resultat før skattekostnad		3 025 525	2 728 078
Skattekostnad på resultat	4	665 615	600 177
Resultat		<u>2 359 910</u>	<u>2 127 901</u>
Årsresultat	5	<u>2 359 910</u>	<u>2 127 901</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 359 910	2 127 901
Sum overføringer		<u>2 359 910</u>	<u>2 127 901</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 37 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	<u>73 222 690</u>	<u>74 635 623</u>
Sum varige driftsmidler		<u>73 222 690</u>	<u>74 635 623</u>
Sum anleggsmidler		<u>73 222 690</u>	<u>74 635 623</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		<u>31 496</u>	<u>38 992</u>
Sum fordringer		<u>31 496</u>	<u>38 992</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 420 703	514 990
Sum omløpsmidler		<u>2 452 200</u>	<u>553 982</u>
Sum eiendeler		<u>75 674 890</u>	<u>75 189 605</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 37 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		110 972	110 972
Sum innskutt egenkapital		<u>210 972</u>	<u>210 972</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 423 046	8 063 136
Sum opptjent egenkapital		<u>10 423 046</u>	<u>8 063 136</u>
Sum egenkapital	5	<u>10 634 018</u>	<u>8 274 108</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 643 569	1 977 954
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 643 569</u>	<u>1 977 954</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	61 678 920	64 124 604
Sum annen langsiktig gjeld		<u>61 678 920</u>	<u>64 124 604</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		265 503	185 997
Skyldig offentlige avgifter		222 652	242 431
Annen kortsiktig gjeld		230 228	384 511
Sum kortsiktig gjeld		<u>718 383</u>	<u>812 939</u>
Sum gjeld		<u>65 040 872</u>	<u>66 915 497</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>75 674 890</u>	<u>75 189 605</u>
Oslo, 15.04.2023			
 Bjørn-Erik Indahl Styrets leder	 Sidsel Damsund Styremedlem	 Kjell Kristoffersen Styremedlem	
Kongsvingerveien 37 AS		Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som disse påløper.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og 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.

Konsernforhold

Selskapet inngår i konsernet Østensjøveien 9 AS. Morselskapets forretningskontor er Brynsveien 16B, 0667 Oslo.



Kongsvingerveien 37 AS

Noter 2022

Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomt	Næringsbygg	Teknisk anlegg	Bygningsm. innredning	Leietaker-tilpasninger*	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7 844 275	68 999 648	13 651 286	440 379	446 780	91 382 369
Tilgang		76 944				76 944
Avgang						0
Anskaffelseskost 31.12	7 844 275	69 076 592	13 651 286	440 379	446 780	91 459 313
Akkumulerte avskrivninger 31.12		-12 982 504	-4 697 908	-440 379	-115 832	-17 680 412
Balanseført verdi pr. 31.12	7 844 275	56 094 088	8 953 378	0	330 948	73 222 690
Årets avskrivninger		691 125	732 562	-	66 190	1 489 877
Antatt levetid (år)		100	20	10		

*Leietakertilpasninger avskrives over leietakers gjenværende leieperiode.

**I 2022 er det gjort en ny vurdering av estimat på levetid på næringsseiendom i selskapet. Avskrivningstid er endret fra 50 til 100 år, og for regnskapsåret 2022 har dette medført en reduksjon i avskrivningskostnader med kr. 691 223 sett mot fjoråret.

Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2022	2021
Rentekostnader	2 554 316	1 752 613
Mellomværende	2022	2021
Langsiktig gjeld	61 678 920	64 124 604

Konsernmellomværende er klassifisert som langsiktig. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for mellomværendet.

Kongsvingerveien 37 AS

Side 6



Kongsvingerveien 37 AS

Noter 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	665 615	600 177
Skattekostnad ordinært resultat	665 615	600 177
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 025 525	2 728 078
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 148 096	-632 988
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 877 429	-2 095 090
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	19 091 213	17 943 117	-1 148 096
Sum	19 091 213	17 943 117	-1 148 096
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 074 988	-8 952 417	-1 877 429
Grunnlag for utsatt skatt	12 016 224	8 990 699	-3 025 525
Utsatt skatt (22 %)	2 643 569	1 977 954	-665 616

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	100 000	110 972	8 063 136	8 274 108
Årets resultat			2 359 910	2 359 910
Pr 31.12.2022	100 000	110 972	10 423 046	10 634 018

Kongsvingerveien 37 AS

Side7



Kongsvingerveien 37 AS

Noter 2022

Note 6 Pantstillelser og garantiansvar

Selskapet har stilt eiendeler som sikkerhet for gjeld i andre konsernselskaper. Samlet pant utgjør MNOK 500.

	2022	2021
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	73 222 690	74 635 623

Selskapet er hjemmelshaver for eiendommen det er stillet pant i.

Note 7 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Kongsvingerveien 37 AS

Side 8



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 Kongsvingerveien 37 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvingerveien 37 AS som viser et overskudd på kr. 2 359 910. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avgjøre 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, 15. april 2023
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor