



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 423 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ISAKVEIEN AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 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: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 579 302	7 189 314
Sum inntekter		7 579 302	7 189 314
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	660 865	660 865
Annen driftskostnad	2, 3	455 568	425 090
Sum kostnader		1 116 433	1 085 955
Driftsresultat		6 462 869	6 103 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	810 770	633 624
Sum finansinntekter		810 770	633 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		20 034
Annen rentekostnad			2 061
Annen finanskostnad		100	
Sum finanskostnader		100	22 095
Netto finans		810 671	611 529
Ordinært resultat før skattekostnad		7 273 540	6 714 888
Skattekostnad på resultat	5	1 600 179	1 477 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 673 361	5 237 613
Årsresultat		5 673 361	5 237 613
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 673 361	5 237 613
Totalresultat		5 673 361	5 237 613
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 545 139	5 073 777



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført til annen egenkapital	6	128 222	163 836
Sum overføringer og disponeringer		5 673 361	5 237 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	471 012	507 178
Sum immaterielle eiendeler		471 012	507 178
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	45 280 257	45 941 122
Sum varige driftsmidler		45 280 257	45 941 122
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	8 578 214	6 831 023
Andre langsiktige fordringer	7	4 301 585	4 802 567
Sum finansielle anleggsmidler		12 879 799	11 633 590
Sum anleggsmidler		58 631 068	58 081 890
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 834	
Andre kortsiktige fordringer		41 131	18 049
Sum fordringer		72 965	18 049
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		359 198	156 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 198	156 082
Sum omløpsmidler		432 163	174 131
SUM EIENDELER		59 063 231	58 256 021

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	190 960	190 960
Annen innskutt egenkapital	6	44 869 015	44 869 015
Sum innskutt egenkapital		45 059 975	45 059 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 819 426	6 691 204
Sum opptjent egenkapital		6 819 426	6 691 204
Sum egenkapital		51 879 401	51 751 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 679	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	7 109 152	6 504 842
Sum kortsiktig gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum gjeld		7 183 831	6 504 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 063 231	58 256 021



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 339568

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 423 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ISAKVEIEN AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 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: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 29.03.2023

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: 991 423 028
ISAKVEIEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 579 302	7 189 314
Sum inntekter		7 579 302	7 189 314
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	660 865	660 865
Annen driftskostnad	2, 3	455 568	425 090
Sum kostnader		1 116 433	1 085 955
Driftsresultat		6 462 869	6 103 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	810 770	633 624
Sum finansinntekter		810 770	633 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		20 034
Annen rentekostnad			2 061
Annen finanskostnad		100	
Sum finanskostnader		100	22 095
Netto finans		810 671	611 529
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	7 273 540	6 714 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 600 179	1 477 275
Årsresultat		5 673 361	5 237 613
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 673 361	5 237 613
Totalresultat		5 673 361	5 237 613
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	5 545 139	5 073 777
Overført til annen egenkapital	6	128 222	163 836
Sum overføringer og disponeringer		5 673 361	5 237 613



Organisasjonsnr: 991 423 028
ISAKVEIEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	471 012	507 178
Sum immaterielle eiendeler		471 012	507 178

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	45 280 257	45 941 122
Sum varige driftsmidler		45 280 257	45 941 122

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	8 578 214	6 831 023
Andre langsiktige fordringer	7	4 301 585	4 802 567
Sum finansielle anleggsmidler		12 879 799	11 633 590

Sum anleggsmidler		58 631 068	58 081 890
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		31 834	
Andre kortsiktige fordringer		41 131	18 049
Sum fordringer		72 965	18 049

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		359 198	156 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 198	156 082

Sum omløpsmidler		432 163	174 131
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		59 063 231	58 256 021
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	190 960	190 960
Annen innskutt egenkapital	6	44 869 015	44 869 015
Sum innskutt egenkapital		45 059 975	45 059 975



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 819 426	6 691 204
Sum opptjent egenkapital		6 819 426	6 691 204
Sum egenkapital		51 879 401	51 751 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 679	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	7 109 152	6 504 842
Sum kortsiktig gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum gjeld		7 183 831	6 504 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 063 231	58 256 021



Organisasjonsnr: 991 423 028
ISAKVEIEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------





Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Thomas Bastian Bryhn
2023-03-13

 BankID Signing
Carl Arnold Johansen
2023-03-13

 BankID Signing
Morten Andre Møller
2023-03-14

 BankID Signing
Martin Grimm Strømme
2023-03-15

Årsregnskap 2022

Isakveien AS

Org.nr.: 991 423 028



Isakveien AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		7 579 302	7 189 314
Sum driftsinntekter		7 579 302	7 189 314
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	660 865	660 865
Annen driftskostnad	2, 3	455 568	425 090
Sum driftskostnader		1 116 433	1 085 955
Driftsresultat		6 462 869	6 103 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	793 794	570 395
Annen renteinntekt		16 976	63 229
Sum finansinntekter		810 770	633 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	20 034
Annen rentekostnad		0	2 061
Annen finanskostnad		100	0
Sum finanskostnader		100	22 095
Resultat av finansposter		810 671	611 529
Resultat før skattekostnad		7 273 540	6 714 888
Skattekostnad på resultat	5	1 600 179	1 477 275
Resultat		5 673 361	5 237 613
Årsresultat		5 673 361	5 237 613
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag	6	5 545 139	5 073 777
Overført til annen egenkapital	6	128 222	163 836
Sum overføringer		5 673 361	5 237 613



Isakveien AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	471 012	507 178
Sum immaterielle eiendeler		471 012	507 178
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	45 280 257	45 941 122
Sum varige driftsmidler		45 280 257	45 941 122
Finansielle anleggsmidler			
Lån til selskap i samme konsern	4	8 578 214	6 831 023
Andre langsiktige fordringer	7	4 301 585	4 802 567
Sum finansielle anleggsmidler		12 879 799	11 633 590
Sum anleggsmidler		58 631 068	58 081 890
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 834	0
Andre kortsiktige fordringer		41 131	18 049
Sum fordringer		72 965	18 049
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		359 198	156 082
Sum bankinnskudd o.l.		359 198	156 082
Sum omløpsmidler		432 163	174 131
Sum eiendeler		59 063 231	58 256 021



Isakveien AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	190 960	190 960
Overkurs	6	44 869 015	44 869 015
Sum innskutt egenkapital		45 059 975	45 059 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 819 426	6 691 204
Sum opptjent egenkapital		6 819 426	6 691 204
Sum egenkapital		51 879 401	51 751 179
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	7 109 152	6 504 842
Leverandørgjeld		74 679	0
Sum kortsiktig gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum egenkapital og gjeld		59 063 231	58 256 021

Oslo, 02.03.2023
Styret i Isakveien AS

Morten André Møller
styreleder

Carl Arnold Johansen
styremedlem

Martin Grimm Strømme
styremedlem

Thomas Bastian Bryhn
styremedlem



Isakveien AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. 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.

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.



Isakveien AS

Noter

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	32 339 512	11 249 007	19 692 066	63 280 585
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	32 339 512	11 249 007	19 692 066	63 280 585
Akk. avskrivninger 31.12.2022	8 026 207	9 974 121	0	18 000 328
Bokført verdi per 31.12.2022	24 313 305	1 274 886	19 692 066	45 280 257
Avskrivninger i perioden	323 395	337 470	0	660 865
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	IA	
Forventet levetid (år)	100 år	33 år		

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Annen driftskostnad

	2022	2021
Rep og vedlikehold	6 061	72 195
Revisjon	23 900	23 300
Forvaltningshonorar	144 105	154 818
Brannsikring	44 180	0
Forsikring	27 195	34 061
Eiendomsskatt	159 404	103 082
Andre kostnader	50 723	37 634
Sum	455 568	425 090

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til selskap i samme konsern	8 578 214	6 831 023
Sum	8 578 214	6 831 023
Gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern	7 109 152	6 504 842
Sum	7 109 152	6 504 842

**Isakveien AS****Noter****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 564 013	1 431 065
Endring i utsatt skattefordel	36 166	46 210
Skattekostnad ordinært resultat	1 600 179	1 477 275
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 273 540	6 714 888
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-164 387	-210 046
Avgitt konsernbidrag	-7 109 152	-6 504 842
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 564 013	1 431 065
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 564 013	-1 431 065
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	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Sum	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Utsatt skattefordel (22 %)	-471 012	-507 178	-36 165

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	190 960	44 869 015	6 527 367	51 587 342
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 545 139	-5 545 139
Årets resultat	0	0	5 673 361	5 673 361
Egenkapital 31.12.2022	190 960	44 869 015	6 655 589	51 715 564



Isakveien AS

Noter

Note 7 Andre langsiktige fordringer

	2022	2021
Periodisering leietakerkompensasjon Optimera AS	4 301 585	4 802 567
Sum	4 301 585	4 802 567

Langsiktige fordringer består av utbetalt leietakerkompensasjon som periodiseres over gjenværende leieperiode som løper fra 01.04.2019 - 31.07.2031.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Isakveien AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 024	47,5	190 960
Sum	4 024		190 960

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2022 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Øst Bygg og Handel AS	4 024	100,0	100,0



Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Gnr. 30, bnr 261 "Isakveien 22-24"	45 280 257	45 941 122
Sum	45 280 257	45 941 122

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytt til morselskapet Øst Bygg & Handel AS.



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Isakveien AS

Org.nr.: 991 423 028



Isakveien AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		7 579 302	7 189 314
Sum driftsinntekter		7 579 302	7 189 314
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	660 865	660 865
Annen driftskostnad	2, 3	455 568	425 090
Sum driftskostnader		1 116 433	1 085 955
Driftsresultat		6 462 869	6 103 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	793 794	570 395
Annen renteinntekt		16 976	63 229
Sum finansinntekter		810 770	633 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	20 034
Annen rentekostnad		0	2 061
Annen finanskostnad		100	0
Sum finanskostnader		100	22 095
Resultat av finansposter		810 671	611 529
Resultat før skattekostnad		7 273 540	6 714 888
Skattekostnad på resultat	5	1 600 179	1 477 275
Resultat		5 673 361	5 237 613
Årsresultat		5 673 361	5 237 613
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag	6	5 545 139	5 073 777
Overført til annen egenkapital	6	128 222	163 836
Sum overføringer		5 673 361	5 237 613



Isakveien AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	471 012	507 178
Sum immaterielle eiendeler		471 012	507 178
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	45 280 257	45 941 122
Sum varige driftsmidler		45 280 257	45 941 122
Finansielle anleggsmidler			
Lån til selskap i samme konsern	4	8 578 214	6 831 023
Andre langsiktige fordringer	7	4 301 585	4 802 567
Sum finansielle anleggsmidler		12 879 799	11 633 590
Sum anleggsmidler		58 631 068	58 081 890
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 834	0
Andre kortsiktige fordringer		41 131	18 049
Sum fordringer		72 965	18 049
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		359 198	156 082
Sum bankinnskudd o.l.		359 198	156 082
Sum omløpsmidler		432 163	174 131
Sum eiendeler		59 063 231	58 256 021



Isakveien AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	190 960	190 960
Overkurs	6	44 869 015	44 869 015
Sum innskutt egenkapital		45 059 975	45 059 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 819 426	6 691 204
Sum opptjent egenkapital		6 819 426	6 691 204
Sum egenkapital		51 879 401	51 751 179
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	7 109 152	6 504 842
Leverandørgjeld		74 679	0
Sum kortsiktig gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum gjeld		7 183 831	6 504 842
Sum egenkapital og gjeld		59 063 231	58 256 021

Oslo, 02.03.2023
Styret i Isakveien AS

Morten André Møller
styreleder

Carl Arnold Johansen
styremedlem

Martin Grimm Strømme
styremedlem

Thomas Bastian Bryhn
styremedlem



Isakveien AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. 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.

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.



Isakveien AS

Noter

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	32 339 512	11 249 007	19 692 066	63 280 585
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	32 339 512	11 249 007	19 692 066	63 280 585
Akk. avskrivninger 31.12.2022	8 026 207	9 974 121	0	18 000 328
Bokført verdi per 31.12.2022	24 313 305	1 274 886	19 692 066	45 280 257
Avskrivninger i perioden	323 395	337 470	0	660 865
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	IA	
Forventet levetid (år)	100 år	33 år		

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Annen driftskostnad

	2022	2021
Rep og vedlikehold	6 061	72 195
Revisjon	23 900	23 300
Forvaltningshonorar	144 105	154 818
Brannsikring	44 180	0
Forsikring	27 195	34 061
Eiendomsskatt	159 404	103 082
Andre kostnader	50 723	37 634
Sum	455 568	425 090

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til selskap i samme konsern	8 578 214	6 831 023
Sum	8 578 214	6 831 023
Gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern	7 109 152	6 504 842
Sum	7 109 152	6 504 842

**Isakveien AS****Noter****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 564 013	1 431 065
Endring i utsatt skattefordel	36 166	46 210
Skattekostnad ordinært resultat	1 600 179	1 477 275
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 273 540	6 714 888
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-164 387	-210 046
Avgitt konsernbidrag	-7 109 152	-6 504 842
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 564 013	1 431 065
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 564 013	-1 431 065
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	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Sum	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 140 965	-2 305 353	-164 387
Utsatt skattefordel (22 %)	-471 012	-507 178	-36 165

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	190 960	44 869 015	6 527 367	51 587 342
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 545 139	-5 545 139
Årets resultat	0	0	5 673 361	5 673 361
Egenkapital 31.12.2022	190 960	44 869 015	6 655 589	51 715 564



Isakveien AS

Noter

Note 7 Andre langsiktige fordringer

	2022	2021
Periodisering leietakerkompensasjon Optimera AS	4 301 585	4 802 567
Sum	4 301 585	4 802 567

Langsiktige fordringer består av utbetalt leietakerkompensasjon som periodiseres over gjenværende leieperiode som løper fra 01.04.2019 - 31.07.2031.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Isakveien AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 024	47,5	190 960
Sum	4 024		190 960

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2022 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Øst Bygg og Handel AS	4 024	100,0	100,0

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Gnr. 30, bnr 261 "Isakveien 22-24"	45 280 257	45 941 122
Sum	45 280 257	45 941 122

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytt til morselskapet Øst Bygg & Handel AS.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Isakveien AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Isakveien AS som 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 regnskapskikk 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: A17X5-2U1LE-1J6P1-VYK36-6CMFE-P3UET



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Isakveien AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 21. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A17X5-2U1LE-1J69F-VYK36-6CMFE-P3UET



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 84.213.xxx.xxx

2023-03-21 14:29:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A17X5-2UTLE-1J6P1-VYK36-6CMFE-P3UET

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>