



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 673 081  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solskinnsveien 12  
0376 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Harald A. Lahn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		4 506 700	4 192 280
Andre inntekter		10 092	9 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 516 792</b>	<b>4 201 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	3	802 471	654 185
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Kostnader eiendommer		3 144 909	1 749 582
Kontorkostnader	2	1 158 286	905 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 105 666</b>	<b>3 309 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-588 874</b>	<b>892 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		288 284	177 934
Annen finansinntekt		688 605	1 083 347
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>976 889</b>	<b>1 261 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>976 889</b>	<b>1 261 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	651 443	1 046 964
Overført til annen egenkapital	5		1 106 977
Overført fra annen egenkapital	5	-263 429	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		26 869 929	16 546 823
Tomter		14 283 770	9 517 118
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		62 150	66 293
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>41 215 848</b>	<b>26 130 234</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	6 540 814	6 540 814
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 540 814</b>	<b>6 540 814</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 756 662</b>	<b>32 671 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 711	
Andre kortsiktige fordringer		22 672	16 056
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	651 443	1 046 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>708 826</b>	<b>1 063 020</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		10 205 935	25 564 542
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 205 935</b>	<b>25 564 542</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 914 761</b>	<b>26 627 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 671 423</b>	<b>59 298 611</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	9 600 000	9 600 000
Beholdning av egne aksjer	5, 6		
Overkurs	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600 000</b>	<b>9 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	48 072 955	48 336 383
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 072 955</b>	<b>48 336 383</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 672 955</b>	<b>57 936 383</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 607	57 224
Utbytte	4	651 443	1 046 964
Annen kortsiktig gjeld		284 418	258 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>998 468</b>	<b>1 362 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>998 468</b>	<b>1 362 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 671 423</b>	<b>59 298 611</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 441701

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 673 081  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Solskinnsveien 12  
0376 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Harald A. Lahn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.06.2024

---

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: 980 673 081  
OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		4 506 700	4 192 280
Andre inntekter		10 092	9 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 516 792</b>	<b>4 201 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	3	802 471	654 185
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Kostnader eiendommer		3 144 909	1 749 582
Kontorkostnader	2	1 158 286	905 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 105 666</b>	<b>3 309 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-588 874</b>	<b>892 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		288 284	177 934
Annen finansinntekt		688 605	1 083 347
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>976 889</b>	<b>1 261 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>976 889</b>	<b>1 261 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	651 443	1 046 964
Overført til annen egenkapital	5		1 106 977
Overført fra annen egenkapital	5	-263 429	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>388 014</b>	<b>2 153 941</b>



Organisasjonsnr: 980 673 081  
OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		26 869 929	16 546 823
Tomter		14 283 770	9 517 118
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		62 150	66 293
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>41 215 848</b>	<b>26 130 234</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	6 540 814	6 540 814
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 540 814</b>	<b>6 540 814</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 756 662</b>	<b>32 671 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 711	
Andre kortsiktige fordringer		22 672	16 056
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	651 443	1 046 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>708 826</b>	<b>1 063 020</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		10 205 935	25 564 542
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 205 935</b>	<b>25 564 542</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 914 761</b>	<b>26 627 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 671 423</b>	<b>59 298 611</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	9 600 000	9 600 000
Beholdning av egne aksjer	5, 6		
Overkurs	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600 000</b>	<b>9 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	48 072 955	48 336 383
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 072 955</b>	<b>48 336 383</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 672 955</b>	<b>57 936 383</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 607	57 224
Utbytte	4	651 443	1 046 964
Annen kortsiktig gjeld		284 418	258 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>998 468</b>	<b>1 362 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>998 468</b>	<b>1 362 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 671 423</b>	<b>59 298 611</b>



Organisasjonsnr: 980 673 081  
OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo Sanitetsforening Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.



## **BDO**

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. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Terje Eggum Adolfsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GQPD6-6L1Y4-6A8HT-DM3MX-XKE6Y-3NN6G



## 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."

### Terje Eggum Adolfsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-959023

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 12:17:19 UTC



### Terje Eggum Adolfsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-959023

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 12:17:19 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: GQPD6-6LAY4-6A8HT-DM3MX-XKE6Y-3NN6G



## STYRETS ÅRSBERETNING 2023 OSLO SANITETSFORENING EIENDOM AS

### Virksomhetens art

Oslo Sanitetsforening Eiendom AS (OSFE) er et eiendomsselskap heleid av Oslo Sanitetsforening. Selskapet består av eiendommer for drift av OSF's egne institusjoner og/eller virksomhet som er nært beslektet med dette. Eiendommene, beliggende i Oslo og Asker, har vært fullt utleid i 2023, med unntak av Jacob Neumannsvei 4 A som har stått tom høsten 2023 i påvente av salg/overlevering til ny eier.

### OSLO:

Solskinnsveien 12 – Oslo Sanitetsforening (OSF).

### ASKER:

Brusetkollen 33 – Brusetkollen Skole (Oslo kommune)

Otto Hvalstadsvei 70 – Oslo Sanitetsforening Brusetkollen AS

Haugboveien 39 – Brusetkollen /bolig

Solstadlia 67 / 69 – Brusetkollen /bolig

Solstadlia 76 – Brusetkollen /bolig

Jacob Neumanns vei 48 – Brusetkollen / bolig

Jacob Neumanns vei 4 A – Brusetkollen /bolig (*Eiendommen er solgt november 2023 og overlevert kjøper 31.januar 2024.*)

### Styrets – og daglig ledelses sammensetning:

Det har i løpet av 2023 vært gjennomført 7 styremøter.

Styret har hatt følgende sammensetning etter generalforsamlingen 2. mai 2023:

Styreleder: Ola Loennechen

Styremedlem: Marie Skar

May Cecilie Lossius

Ledelse og forvaltning er innleid fra Fortuna Megling AS.

Selskapets kontoradresse er Oscars gate 30, 0352 Oslo.

### Fortsatt drift:

I samsvar med regnskapsloven § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Til grunn for dette ligger budsjett for 2024.

Selskapet er i sunn økonomisk og finansiell stilling.

På denne bakgrunn bekrefter styret at forutsetningene for fortsatt drift er til stede ved inngåtte leiekontrakter. Eiendommene er tilført merverdier ved gjennomførte arbeider og ved videre vedlikeholdsplaner.



## Resultat, investeringer, finansiering og likviditet.

Regnskapene gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultat av virksomheten og dens stilling. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om selskapets stilling og resultat ved årets slutt.

Fremtidige kjente investeringer vil være løpende vedlikehold av eiendommene både utvendig og innvendig.

Basert på tilstandsrapporter for hhv. Otto Hvalstadsvei 70 i Asker (hovedbølet) og Solskinnsveien 12 i Oslo avventes foreløpig strategivalg fra OSF.

Det vil bli arbeidet videre med tiltaksplan i relasjon til rapportenes konklusjon når strategivalget foreligger.

Regnskapet viser et årsresultat på Nok. 388 014.-

Årsresultatet er lavere en tidligere år. Dette skyldes store utgifter som er dekket av OSFE i forbindelse med kjøp av ny bolig i Jacob Neumanns vei 48.

Selskapet har ingen gjeld og likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

## Finansiell risiko.

### Markedsrisiko:

Oslo Sanitetsforenings administrasjon leier Solskinnsveien 12, i Oslo.

I de øvrige eiendommer i Asker drives institusjonell virksomhet i Brusetkollens regi, i tillegg til Brusetkollen skole som drives av Oslo kommune.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser da alle inntekter og utgifter er i Nok.

### Kreditrisiko:

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som minimal.

### Likviditetsrisiko:

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

## Arbeidsmiljø og personale:

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Det er ingen direkte ansatte i selskapet i det ledelse og forvaltning, samt regnskapstjenester er innleid.

Styret har ikke ansett det som nødvendig å iverksette spesielle tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet. Skader og ulykker er ikke registrert.

## Likestilling:

Styret har bestått av 3 medlemmer. Fordelingen blant styremedlemmene er en mann og øvrige kvinner. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder.

Likestillingsspørsmålet er således tilfredsstillende ivaretatt.

## Miljørapportering:

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Det er ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak vedrørende det ytre miljø utover eksisterende systematisk avfallssortering



## Årsresultat og disponeringer:

Styret foreslår at årsresultatet på Nok. 388 014.- disponeres som følger:

Til utbytte	Nok. 651 443.-
Fra annen egenkapital	Nok. 263 429.-
Sum disponering	Nok. 388 014.-

Styret anbefaler årsregnskapet godkjent av generalforsamlingen.

Oslo, den 14. februar 2024.

\_\_\_\_\_  
Ola Loennechen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
May Cecilie Lossius  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marie Skar  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald A Lahn  
Dagl. leder

Penneo Dokumentnøkkel: 48/0Z-BDEN4-YTGC-OWEZB-08E3D-QQTX



## 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."

### Harald August Lahn

Daglig leder

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1826953

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-02-21 08:13:13 UTC



### Marie Semerak Skar

Styremedlem

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-466576

IP: 158.233.xxx.xxx

2024-02-21 08:50:20 UTC



### Ola Loennechen

Styreleder

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1244500

IP: 82.164.xxx.xxx

2024-02-22 08:16:25 UTC



### Cecilie May A. Lossius

Styremedlem

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1671493

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-02-23 08:16:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 48/OZ-BDEN4-YFTGC-OWEZB-08E3D-QQQT

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 2023

## Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Pennco Dokumentnr.kkeI: Y0BTH-55BY-YXEGI-YESA3-ONV8V-TULBT



<b>Resultatregnskap</b>			
Oslo Sanitetsforening Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Husleieinntekter		4 506 700	4 192 280
Andre inntekter		10 092	9 388
Sum driftsinntekter		<u>4 516 792</u>	<u>4 201 668</u>
Kostnader eiendommer		3 144 909	1 749 582
Kontorkostnader	2	1 158 286	905 240
Ordinære avskrivninger	3	802 471	654 185
Sum driftskostnader		<u>5 105 666</u>	<u>3 309 007</u>
Driftsresultat		<u>-588 874</u>	<u>892 661</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		288 284	177 934
Annen finansinntekt		688 605	1 083 347
Resultat av finansposter		<u>976 889</u>	<u>1 261 281</u>
Årsresultat		<u>388 014</u>	<u>2 153 941</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	4	651 443	1 046 964
Overført til annen egenkapital	5	0	1 106 977
Overført fra annen egenkapital	5	263 429	0
Sum overføringer		<u>388 014</u>	<u>2 153 941</u>

Penneo Dokumentnr: YOBTH-55BY-YXEGI-YESA3-ONV8V-TULBT



<b>Balanse</b>			
Oslo Sanitetsforening Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		26 869 929	16 546 823
Tomter		14 283 770	9 517 118
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		62 150	66 293
Sum varige driftsmidler	<b>3</b>	<u>41 215 848</u>	<u>26 130 234</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	<b>6</b>	6 540 814	6 540 814
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 540 814</u>	<u>6 540 814</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 756 662</u>	<u>32 671 048</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 711	0
Andre kortsiktige fordringer		22 672	16 056
Fordringer på konsernet	<b>4</b>	651 443	1 046 964
Sum fordringer		<u>708 826</u>	<u>1 063 020</u>
Bankinnskudd		10 205 935	25 564 542
Sum omløpsmidler		<u>10 914 761</u>	<u>26 627 562</u>
Sum eiendeler		58 671 423	59 298 611

Penneo Dokumentnr: YOBTH-55BY-YXEGI-YESA3-ONV8V-TULBT



<b>Balanse</b>			
Oslo Sanitetsforening Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	9 600 000	9 600 000
Sum innskutt egenkapital		<u>9 600 000</u>	<u>9 600 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	48 072 955	48 336 383
Sum opptjent egenkapital		<u>48 072 955</u>	<u>48 336 383</u>
Sum egenkapital		<u>57 672 955</u>	<u>57 936 383</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 607	57 224
Utbytte	4	651 443	1 046 964
Annen kortsiktig gjeld		284 418	258 039
Sum kortsiktig gjeld		<u>998 468</u>	<u>1 362 227</u>
Sum gjeld		<u>998 468</u>	<u>1 362 227</u>
Sum egenkapital og gjeld		58 671 423	59 298 611
Oslo Styret i Oslo Sanitetsforening Eiendom AS			
_____ Ola Loennechen styreleder	_____ Marie Skar styremedlem	_____ May Annicke Cecilie Lossius styremedlem	
_____ Harald August Lahn daglig leder			
Oslo Sanitetsforening Eiendom AS			Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Oslo Sanitetsforening Eiendom AS er datterselskap av Oslo Sanitetsforening. Konsernregnskap utarbeides av Oslo Sanitetsforening.

## Inntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden, øvrige inntekter inntektsføres når inntekt anses opptjent.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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 kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

## Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

## Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende, med eventuelt fratrukk for avsetning for å dekke påregnelige tap. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

## Skatt

Oslo Sanitetsforening Eiendom AS anses som en skattefri institusjon etter sktl. § 2.32 første ledd. Selskapet er ikke forpliktet til å levere skattemelding. Skattefriheten gjelder fra skattleggingsperioden 2017 og fremover.



## Note 2 Lønn

Det er ingen direkte ansatte i selskapet i det ledelse og forvaltning er innleid fra Fortuna Megling AS fra og med 1. juni 2016. Selskapet har ingen lønnskostnader for daglig leder.

### Ytelse til ledende personer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrehonorar	223 239	223 239
Styremøter	13 275	11 858
	<u>236 514</u>	<u>235 097</u>

Styrehonorar inkluderer møtegodtgjørelse.

Styrehonorarer blir kostnadsført i Oslo Sanitetsforening og faktureres til Oslo Sanitetsforening Eiendom AS. Styrehonorarer for 2023 er avsatt etter budsjett, endelig avregning skjer i 2024 ved utbetaling. Innberetning av styrehonorar foretas i Oslo Sanitetsforening og faktureres med arbeidsgiveravgift til selskapet.

## Note 3 Bygninger, eiendommer, inventar og utstyr

	<u>Bygninger</u>	<u>Tomt</u>	<u>Fast teknisk utstyr</u>	<u>Totalt</u>
Anskaffelseskost 01.01.2023	25 842 746	9 517 118	302 034	35 661 898
Tilgang	11 121 433	4 766 652	0	15 888 085
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>36 964 179</b>	<b>14 283 770</b>	<b>302 034</b>	<b>51 549 983</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	9 372 248		159 415	9 531 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12	10 146 473		187 662	10 334 135
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>26 817 706</b>	<b>14 283 770</b>	<b>114 372</b>	<b>41 215 848</b>
Årets avskrivning 2023	774 225		28 246	802 471
Avskrivningssats	2 - 4%		20%	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Antatt levetid	25-50 år		5 år	

## Note 4 Fordringer/gjeld konsern

	<u>Oslo Sanitetsforening</u>		<u>OSF Forvaltning AS</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fordringer	0	0	651 443	1 046 964
Gjeld/Avsatt utbytte	651 443	1 046 964	0	0

Avsatt utbytte til Oslo Sanitetsforening tilsvarer utbytte mottatt fra Oslo Sanitetsforening Forvaltning AS.



## Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 01.01.2022	9 600 000	48 336 383	57 936 383
Avsatte utbytte til Oslo Sanitetsforening		-651 443	-651 443
Årets resultat		388 014	388 014
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>9 600 000</b>	<b>48 072 955</b>	<b>57 672 955</b>

Aksjekapitalen for Oslo Sanitetsforening Eiendom AS er på kr 9 600 000 og er fullt innbetalt. 56 000 aksjer pålydene 171,43 (avrundet til 2 desimaler) eies i sin helhet av Oslo Sanitetsforening. Oslo Sanitetsforening har 100% stemmerett.

## Note 6 Investering i datterselskap

I forbindelse med omorganiseringen av Oslo Sanitetsforening Eiendom AS er eierskapet av OSF Forvaltning AS overført fra Oslo Sanitetsforening til Oslo Sanitetsforening Eiendom AS ved tingsinnskudd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bokført verdi aksjer Oslo Sanitetsforening Forvaltning 01.01	6 540 814	6 540 814
Bokført verdi aksjer Oslo Sanitetsforening Forvaltning 31.12	6 540 814	6 540 814



## 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."

### Harald August Lahn

Daglig leder

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1826953

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-02-21 08:13:13 UTC



### Marie Semerak Skar

Styremedlem

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-466576

IP: 158.233.xxx.xxx

2024-02-21 08:50:20 UTC



### Ola Loennechen

Styreleder

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1244500

IP: 82.164.xxx.xxx

2024-02-22 08:16:25 UTC



### Cecilie May A. Lossius

Styremedlem

På vegne av: Oslo Sanitetsforening Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1671493

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-02-23 08:16:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y0BTH-55BY-YXEG-IYESA-3-ONV8V-TULBT

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>