



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 767 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 399 887	7 673 569
Annen driftsinntekt		225 179	109 565
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 625 066</b>	<b>7 783 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 418 326	4 427 244
Annen driftskostnad	5	1 563 249	1 094 691
Vedlikeholdskostnader		859 264	304 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 840 839</b>	<b>5 826 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 784 227</b>	<b>1 956 229</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 322 640	1 530 470
Annen rentekostnad		27	270
Annen finanskostnad			122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 322 667</b>	<b>1 530 862</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 322 667</b>	<b>-1 530 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>461 560</b>	<b>425 367</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	319 174	93 580
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>142 386</b>	<b>331 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 386</b>	<b>331 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 386	331 786
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 386</b>	<b>331 786</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	65 448 444	69 637 363
Maskiner og anlegg	3	3 335 028	2 799 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		270 861
Sum varige driftsmidler		68 783 472	72 707 729
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			88 640
Sum finansielle anleggsmidler		0	88 640
Sum anleggsmidler		68 783 472	72 796 369
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		597 541	483 537
Andre fordringer		375 416	449 251
Sum fordringer		972 957	932 788
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		972 957	932 788
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 756 429</b>	<b>73 729 157</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	2	6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital	2	8 940 643	8 940 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 964 906</b>	<b>16 964 906</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-7 370 586	-5 309 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 370 586</b>	<b>-5 309 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 594 320</b>	<b>11 655 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 568 857	2 088 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 568 857</b>	<b>2 088 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,7	55 445 680	57 474 336
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 445 680</b>	<b>57 474 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 014 537</b>	<b>59 563 246</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 722	251 951
Kortsiktig konserngjeld	4	2 825 437	1 697 528
Annen kortsiktig gjeld		17 413	560 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 147 572</b>	<b>2 510 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 162 109</b>	<b>62 073 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 756 429</b>	<b>73 729 157</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 280906

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 767 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

#### 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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 399 887	7 673 569
Annen driftsinntekt		225 179	109 565
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 625 066</b>	<b>7 783 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 418 326	4 427 244
Annen driftskostnad	5	1 563 249	1 094 691
Vedlikeholdskostnader		859 264	304 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 840 839</b>	<b>5 826 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 784 227</b>	<b>1 956 229</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 322 640	1 530 470
Annen rentekostnad		27	270
Annen finanskostnad			122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 322 667</b>	<b>1 530 862</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 322 667</b>	<b>-1 530 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	6	<b>319 174</b>	<b>93 580</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>142 386</b>	<b>331 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 386</b>	<b>331 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 386	331 786
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 386</b>	<b>331 786</b>



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	65 448 444	69 637 363
Maskiner og anlegg	3	3 335 028	2 799 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		270 861
Sum varige driftsmidler		68 783 472	72 707 729

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer			88 640
Sum finansielle anleggsmidler		0	88 640

Sum anleggsmidler		68 783 472	72 796 369
-------------------	--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer		597 541	483 537
Andre fordringer		375 416	449 251
Sum fordringer		972 957	932 788

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Sum omløpsmidler		972 957	932 788
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		69 756 429	73 729 157
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	2	6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital	2	8 940 643	8 940 643
Sum innskutt egenkapital		16 964 906	16 964 906

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2	-7 370 586	-5 309 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 370 586</b>	<b>-5 309 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 594 320</b>	<b>11 655 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 568 857	2 088 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 568 857</b>	<b>2 088 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,7	55 445 680	57 474 336
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 445 680</b>	<b>57 474 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 014 537</b>	<b>59 563 246</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 722	251 951
Kortsiktig konserngjeld	4	2 825 437	1 697 528
Annen kortsiktig gjeld		17 413	560 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 147 572</b>	<b>2 510 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 162 109</b>	<b>62 073 382</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 756 429</b>	<b>73 729 157</b>



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Østensjøveien 39/41 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

## Note



1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	11000.00	1000.00	11000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra Bryn AS	11000.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	11000.00	100.00%

**Note**

5

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

5

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

5

**Ytelser til revisjon**

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00





## Østensjøveien 39/41 AS RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		8 399 887	7 673 569
Andre driftsinntekter		225 179	109 565
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 625 067</b>	<b>7 783 134</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		859 264	304 970
Av- og nedskrivninger	3	4 418 326	4 427 244
Andre driftskostnader	5	1 563 249	1 094 691
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 840 839</b>	<b>5 826 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 784 228</b>	<b>1 956 229</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Rentekostnad til selskap i konsern		-1 322 640	-1 530 470
Rentekostnad		-27	-270
Annen finanskostnad		-	-122
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 322 667</b>	<b>-1 530 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>461 560</b>	<b>425 366</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	319 174	93 580
<b>Årsresultat</b>		<b>142 386</b>	<b>331 786</b>



## Østensjøveien 39/41 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	65 448 444	69 637 363
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	-	270 861
Anlegg under utførelse	3	3 335 028	2 799 505
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 783 472</b>	<b>72 707 729</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		-	88 640
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>-</b>	<b>88 640</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 783 472</b>	<b>72 796 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		597 541	483 537
Andre kortsiktige fordringer		375 416	449 251
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>972 957</b>	<b>932 788</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>972 957</b>	<b>932 788</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>69 756 430</b>	<b>73 729 156</b>



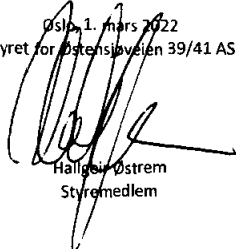
## Østensjøveien 39/41 AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	1 100 000	1 100 000
Overkurs	2	6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital	2	8 940 643	8 940 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 964 906</b>	<b>16 964 906</b>
Annen egenkapital	2	-7 370 586	-5 309 130
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 370 586</b>	<b>-5 309 130</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 594 320</b>	<b>11 655 776</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	1 568 857	2 088 910
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 568 857</b>	<b>2 088 910</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	55 445 680	57 474 336
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 445 680</b>	<b>57 474 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 722	251 951
Gjeld til konsernselskaper	4	2 825 437	1 697 528
Annen kortsiktig gjeld		17 413	560 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 147 572</b>	<b>2 510 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 162 110</b>	<b>62 073 382</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>69 756 430</b>	<b>73 729 157</b>

  
Anders Olstad  
Styrets leder

Øst, 1. mars 2022  
Styret for Østensjøveien 39/41 AS

  
Hålgren Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sørgård  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent 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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Østingsjøveien 39/41 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	1 100 000	6 924 263	8 940 643	-5 309 130	11 655 776
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-2 203 841	-2 203 841
Årets resultat	-	-	-	142 386	142 386
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>1 100 000</b>	<b>6 924 263</b>	<b>8 940 643</b>	<b>-7 370 586</b>	<b>9 594 320</b>

Aksjekapitalen består av 11 000 aksjer med pålydende NOK 100 per aksje.  
Alle aksjene i Østensjøveien 39/41 AS eies av Entra Bryn AS.

## Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	4 207 000	91 181 284	2 799 505	1 354 311	99 542 100
Tilgang	-	-41 454	535 523	-	494 069
Anskaffelseskost per 31.12	4 207 000	91 139 830	3 335 028	1 354 311	100 036 169
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	-	25 750 921	-	1 083 450	26 834 371
Årets avskrivninger	-	4 147 465	-	270 861	4 418 326
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	-	29 898 386	-	1 354 311	31 252 697
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>4 207 000</b>	<b>61 241 444</b>	<b>3 335 028</b>	<b>-</b>	<b>68 783 472</b>
Økonomisk levetid	-	20 år/50 år	-	3 år/5 år	-
Avskrivningsplan	-	Lineær	-	Lineær	-

\*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Annen langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	55 445 680	57 474 336
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Avgitt konsernbidrag	2 825 437	1 697 528
Gjeld til konsernselskaper	2 825 437	1 697 528

\*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.  
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks mva)	15 400	18 000



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
For lite/mye avsatt betalbar skatt	217 631	-
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	621 596	373 456
Endring i utsatt skatt	-520 053	-279 876
Sum skattekostnad	319 174	93 580

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	461 560	425 366
Endring i midlertidige forskjeller	2 363 877	2 261 391
Utnyttet underskudd til fremføring	-	-989 229
Avgitt konsernbidrag	-2 825 437	-1 697 528
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	2 388 877	7 131 169	9 520 046
Fordringer	-25 000	-	-25 000
Sum	2 363 877	7 131 169	9 495 046

22 % utsatt skatt	1 568 857	2 088 910
Bokført 22 % utsatt skatt	1 568 857	2 088 910

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	101 543	93 581
For lite/mye avsatt betalbar skatt tidligere år	217 631	-
Beregnet skattekostnad	319 174	93 581

Effektiv skattesats *	69,2 %	22,0 %
-----------------------	--------	--------

\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

## Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer dötrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.



# 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 Øststensjøveien 39/41 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Øststensjøveien 39/41 AS' årsregnskap som 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 rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig

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: ANCY0-KE736-WOXBP-YD65MF-LF040-ESUW3



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Østensjøveien 39/41 AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2022  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: ANCYO-KE736-WCXBP-YD65MF-LF04O-ESUW3



# 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."

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkket: ANCYO-KE736-WCXBP-YD65M-LF04O-ESUW3

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/validate>