



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 767 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 590 581	8 399 887
Annen driftsinntekt		111 656	225 179
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 702 237</b>	<b>8 625 066</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 149 691	4 418 326
Annen driftskostnad		1 827 976	2 422 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 977 667</b>	<b>6 840 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 570</b>	<b>1 784 227</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 578 126	1 322 640
Annen rentekostnad		38	27
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 578 164</b>	<b>1 322 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 578 164</b>	<b>-1 322 667</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 405</b>	<b>461 560</b>
Skattekostnad på resultat		-185 421	319 174
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		331 826	142 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		62 899 198	65 448 444
Maskiner og anlegg		585 968	3 335 028
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		31 509	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 516 675</b>	<b>68 783 472</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		73 795	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>73 795</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 590 470</b>	<b>68 783 472</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		147 453	597 541
Andre kortsiktige fordringer		661 150	375 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 399 073</b>	<b>69 756 429</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital		8 940 643	8 940 643



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 964 906</b>	<b>16 964 906</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-9 282 140	-7 370 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 282 140</b>	<b>-7 370 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 682 765</b>	<b>9 594 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		750 687	1 568 857
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>750 687</b>	<b>1 568 857</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		52 765 756	55 445 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 765 756</b>	<b>55 445 680</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 516 443</b>	<b>57 014 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		323 734	304 722
Kortsiktig konserngjeld		2 876 130	2 825 437
Annen kortsiktig gjeld			17 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 199 864</b>	<b>3 147 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 716 308</b>	<b>60 162 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 399 073</b>	<b>69 756 429</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521761

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 767 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 590 581	8 399 887
Annen driftsinntekt		111 656	225 179
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 702 237</b>	<b>8 625 066</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 149 691	4 418 326
Annen driftskostnad		1 827 976	2 422 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 977 667</b>	<b>6 840 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 570</b>	<b>1 784 227</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 578 126	1 322 640
Annen rentekostnad		38	27
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 578 164</b>	<b>1 322 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 578 164</b>	<b>-1 322 667</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 405</b>	<b>461 560</b>
Skattekostnad på resultat		-185 421	319 174
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		331 826	142 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>331 826</b>	<b>142 386</b>



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		62 899 198	65 448 444
Maskiner og anlegg		585 968	3 335 028
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		31 509	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 516 675</b>	<b>68 783 472</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		73 795	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>73 795</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 590 470</b>	<b>68 783 472</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		147 453	597 541
Andre kortsiktige fordringer		661 150	375 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 399 073</b>	<b>69 756 429</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital		8 940 643	8 940 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 964 906</b>	<b>16 964 906</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-9 282 140	-7 370 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 282 140</b>	<b>-7 370 586</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 682 765</b>	<b>9 594 320</b>
------------------------	--	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	750 687	1 568 857
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>750 687</b>	<b>1 568 857</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	52 765 756	55 445 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>52 765 756</b>	<b>55 445 680</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>53 516 443</b>	<b>57 014 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	323 734	304 722
Kortsiktig konserngjeld	2 876 130	2 825 437
Annen kortsiktig gjeld		17 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 199 864</b>	<b>3 147 572</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 716 308</b>	<b>60 162 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 399 073</b>	<b>69 756 429</b>



Organisasjonsnr: 987 767 502  
ØSTENSJØVEIEN 39/41 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# 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 Østensjøveien 39/41 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjøveien 39/41 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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0DQOE-87JBP-GGOGH-T0DX0-0JAF5-A4JBS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Østensjøveien 39/41 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 regnskapsestimatene 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, 28. februar 2023  
Deloitte AS

Roger Furholm  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0DQOE-87JBP-GGOGH-T0DX0-0JAF5-A4JBS



# 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

2023-03-03 12:08:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DQOE-87BP-GGOGH-T0DX0-0JAF5-44BS

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>



## Østensjøveien 39/41 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		8 590 581	8 399 887
Andre driftsinntekter		111 656	225 179
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 702 237</b>	<b>8 625 067</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		274 899	859 264
Av- og nedskrivninger	1	5 149 691	4 418 326
Andre driftskostnader	2,3	1 553 077	1 563 249
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 977 667</b>	<b>6 840 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 724 570</b>	<b>1 784 228</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Rentekostnad til selskap i konsern	4	-1 578 126	-1 322 640
Rentekostnad		-38	-27
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 578 164</b>	<b>-1 322 667</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 405</b>	<b>461 560</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-185 422	319 174
<b>Årsresultat</b>		<b>331 827</b>	<b>142 386</b>



## Østensjøveien 39/41 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	62 899 198	65 448 444
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	1	31 509	-
Anlegg under utførelse	1	585 968	3 335 028
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 516 675</b>	<b>68 783 472</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		73 795	-
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>73 795</b>	<b>-</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 590 470</b>	<b>68 783 472</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		147 453	597 541
Andre kortsiktige fordringer		661 150	375 416
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>808 603</b>	<b>972 957</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 399 073</b>	<b>69 756 430</b>



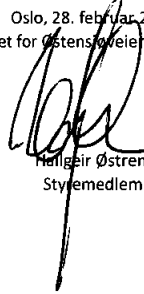
## Østensjøveien 39/41 AS

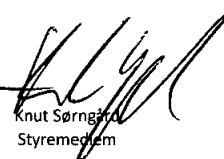
BALANSE PER

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	6 924 263	6 924 263
Annen innskutt egenkapital	8	8 940 643	8 940 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 964 906</b>	<b>16 964 906</b>
Annen egenkapital	8	-9 282 140	-7 370 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 282 140</b>	<b>-7 370 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 682 766</b>	<b>9 594 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	750 687	1 568 857
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>750 687</b>	<b>1 568 857</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	52 765 756	55 445 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 765 756</b>	<b>55 445 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		323 734	304 722
Gjeld til konsernselskaper	6	2 876 129	2 825 437
Annen kortsiktig gjeld		0	17 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 199 863</b>	<b>3 147 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 716 307</b>	<b>60 162 110</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 399 073</b>	<b>69 756 430</b>

Oslo, 28. februar 2023  
Styret for Østensjøveien 39/41 AS

  
Anders Olstad  
Styrets leder

  
Hellebir Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sørngård  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### 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 ferdigstillelse 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.



## Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	4 207 000	91 139 830	3 335 028	1 354 311	100 036 169
Tilgang		-15 333	-101 773	0	-117 106
Tilgang fra anlegg under utførelse		2 582 112		65 175	2 647 287
Avgang fra anlegg under utførelse			-2 647 287	-	-2 647 287
Anskaffelseskost per 31.12	4 207 000	93 706 609	585 968	1 419 486	99 919 063
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01		29 898 386		1 354 311	31 252 697
Årets avskrivninger		5 116 025		33 666	5 149 691
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12		35 014 411		1 387 977	36 402 388
Balanseført verdi per 31.12	4 207 000	58 692 198	585 968	31 509	63 516 675
Økonomisk levetid		20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

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

## Note 2 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	2022	2021
Lovpålagt revisjon (eks mva)	15 400	15 400

## Note 3 Inntekter og kostnader som presenteres netto i resultatregnskapet

	2022	2021
Felleskostnader til fordeling	3 700 461	2 689 965
Felleskostnader fordelt leietakerne	3 194 480	2 320 265
Eiers andel av felleskostnadene	505 981	369 700

**Note 4 Rentekostnad til konsernselskap**

	2022	2021
Betalte renter til konsernselskap	1 578 126	1 322 640
Sum	1 578 126	1 322 640

**Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
For lite/mye avsatt betalbar skatt	-	217 631
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	632 748	621 596
Endring i utsatt skatt	-818 170	-520 053
Sum skattekostnad	-185 422	319 174

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	146 405	461 560
Endring i midlertidige forskjeller	2 729 724	2 363 877
Avgitt konsernbidrag	-2 876 129	-2 825 437
Årets skattegrunnlag	-	-

**Oversikt over midlertidige forskjeller:**

	Endring	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler	2 718 724	4 412 445	7 131 169
Fordringer	11 000	-11 000	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	989 229	-989 229	-
Netto midlertidige forskjeller	3 718 953	3 412 216	7 131 169
22 % utsatt skatt		750 688	1 568 857
Bokført 22 % utsatt skatt		750 688	1 568 857

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	32 209	101 543
For lite/mye avsatt betalbar skatt tidligere år	-217 631	217 631
Beregnet skattekostnad	-185 421	319 174
Effektiv skattesats *	-126,6 %	69,2 %

\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	52 765 756	55 445 680
	52 765 756	55 445 680
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag	2 876 129	2 825 437
Gjeld til konsernselskaper	2 876 129	2 825 437

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

## Note 7 Bankkonto

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

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	1 100 000	6 924 263	8 940 643	-7 370 586	9 594 320
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-2 243 381	-2 243 381
Årets resultat	-	-	-	331 827	331 827
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>1 100 000</b>	<b>6 924 263</b>	<b>8 940 643</b>	<b>-9 282 140</b>	<b>7 682 766</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.