



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 949 506
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 19 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 210 021	5 190 923
Annen driftsinntekt		9 436	70
Sum inntekter		6 219 457	5 190 993
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	1 480 101	1 244 352
Annen driftskostnad		1 468 613	1 168 983
Sum kostnader		2 948 714	2 413 335
Driftsresultat		3 270 743	2 777 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 931	
Sum finansinntekter		1 931	
Annen rentekostnad	3	510 812	393 093
Sum finanskostnader		510 812	393 093
Netto finans		-508 881	-393 093
Ordinært resultat før skattekostnad		2 761 862	2 384 565
Skattekostnad på resultat	4	607 610	524 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 154 252	1 859 961
Årsresultat	5	2 154 252	1 859 961
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 154 252	1 859 961
Totalresultat		2 154 252	1 859 961
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 154 252	1 859 961
Sum overføringer og disponeringer		2 154 252	1 859 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	32 506 891	33 673 136
Sum varige driftsmidler		32 506 891	33 673 136
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	890 927	978 293
Sum finansielle anleggsmidler		890 927	978 293
Sum anleggsmidler		33 397 818	34 651 429
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 751	
Andre kortsiktige fordringer		73 062	199 705
Sum fordringer		84 813	199 705
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 799 655	1 545 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 799 655	1 545 770
Sum omløpsmidler		5 884 468	1 745 476
SUM EIENDELER		39 282 285	36 396 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		15 609 206	15 609 206
Sum innskutt egenkapital		15 709 206	15 709 206
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 686 661	5 532 409
Sum opptjent egenkapital		7 686 661	5 532 409
Sum egenkapital	5	23 395 867	21 241 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 227 929	1 620 319
Sum avsetninger for forpliktelser		2 227 929	1 620 319
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	13 250 625	12 741 858
Sum annen langsiktig gjeld		13 250 625	12 741 858
Sum langsiktig gjeld		15 478 554	14 362 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 954	578 112
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		168 911	215 000
Sum kortsiktig gjeld		407 865	793 112
Sum gjeld		15 886 419	15 155 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 282 285	36 396 904



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515742

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 949 506
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 19 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 917 949 506
ØSTENSJØVEIEN 19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 210 021	5 190 923
Annen driftsinntekt		9 436	70
Sum inntekter		6 219 457	5 190 993
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 2		1 480 101	1 244 352
Annen driftskostnad		1 468 613	1 168 983
Sum kostnader		2 948 714	2 413 335
Driftsresultat		3 270 743	2 777 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 931	
Sum finansinntekter		1 931	
Annen rentekostnad	3	510 812	393 093
Sum finanskostnader		510 812	393 093
Netto finans		-508 881	-393 093
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	607 610	524 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 154 252	1 859 961
Årsresultat	5	2 154 252	1 859 961
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 154 252	1 859 961
Totalresultat		2 154 252	1 859 961
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 154 252	1 859 961
Sum overføringer og disponeringer		2 154 252	1 859 961



Organisasjonsnr: 917 949 506
ØSTENSJØVEIEN 19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2, 6

32 506 891

33 673 136

Sum varige driftsmidler

32 506 891

33 673 136

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer 7

890 927

978 293

Sum finansielle

890 927

978 293

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

33 397 818

34 651 429

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

11 751

Andre kortsiktige

fordringer

73 062

199 705

Sum fordringer

84 813

199 705

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

5 799 655

1 545 770

Sum bankinnskudd,

5 799 655

1 545 770

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

5 884 468

1 745 476

SUM EIENDELER

39 282 285

36 396 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

100 000

100 000

Overkurs

15 609 206

15 609 206

Sum innskutt egenkapital

15 709 206

15 709 206

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		7 686 661	5 532 409
Sum opptjent egenkapital		7 686 661	5 532 409
Sum egenkapital	5	23 395 867	21 241 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 227 929	1 620 319
Sum avsetninger for forpliktelser		2 227 929	1 620 319
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	13 250 625	12 741 858
Sum annen langsiktig gjeld		13 250 625	12 741 858
Sum langsiktig gjeld		15 478 554	14 362 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 954	578 112
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		168 911	215 000
Sum kortsiktig gjeld		407 865	793 112
Sum gjeld		15 886 419	15 155 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 282 285	36 396 904



Organisasjonsnr: 917 949 506
ØSTENSJØVEIEN 19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Orgnr. 917 949 506
Østensjøveien 19 AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Østensjøveien 19 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		6 210 021	5 190 923
Annen driftsinntekt		9 436	70
Sum driftsinntekter		<u>6 219 457</u>	<u>5 190 993</u>
Avskrivning av driftsmidler	2	1 480 101	1 244 352
Annen driftskostnad		1 468 613	1 168 983
Sum driftskostnader		<u>2 948 714</u>	<u>2 413 335</u>
Driftsresultat		<u>3 270 743</u>	<u>2 777 658</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 931	0
Annen rentekostnad	3	510 812	393 093
Resultat av finansposter		<u>-508 881</u>	<u>-393 093</u>
Resultat før skattekostnad		2 761 862	2 384 565
Skattekostnad på resultat	4	607 610	524 604
Resultat		<u>2 154 252</u>	<u>1 859 961</u>
Årsresultat	5	2 154 252	1 859 961
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 154 252	1 859 961
Sum overføringer		<u>2 154 252</u>	<u>1 859 961</u>




Balanse			
Østensjøveien 19 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	32 506 891	33 673 136
Sum varige driftsmidler		<u>32 506 891</u>	<u>33 673 136</u>
Andre langsiktige fordringer	7	890 927	978 293
Sum finansielle anleggsmidler		<u>890 927</u>	<u>978 293</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 397 818</u>	<u>34 651 429</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 751	0
Andre kortsiktige fordringer		73 062	199 705
Sum fordringer		<u>84 813</u>	<u>199 705</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 799 655	1 545 770
Sum omløpsmidler		<u>5 884 468</u>	<u>1 745 476</u>
Sum eiendeler		<u>39 282 285</u>	<u>36 396 904</u>



Balanse			
Østensjøveien 19 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		15 609 206	15 609 206
Sum innskutt egenkapital		<u>15 709 206</u>	<u>15 709 206</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 686 661	5 532 409
Sum opptjent egenkapital		<u>7 686 661</u>	<u>5 532 409</u>
Sum egenkapital	5	<u>23 395 867</u>	<u>21 241 615</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	4	2 227 929	1 620 319
Øvrig langsiktig gjeld	3	13 250 625	12 741 858
Sum annen langsiktig gjeld		<u>13 250 625</u>	<u>12 741 858</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 954	578 112
Annen kortsiktig gjeld		168 911	215 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>407 865</u>	<u>793 112</u>
Sum gjeld		<u>15 886 419</u>	<u>15 155 289</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>39 282 285</u>	<u>36 396 904</u>

Oslo, 15.04.2023
Styret i Østensjøveien 19 AS


Kjell Kristoffersen
styreleder


Bjørn-Erik Indahl
styremedlem

Østensjøveien 19 AS Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som disse påløper.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernforhold

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



Østensjøveien 19 AS

Noter 2022

Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomt	Næringsbygg	Teknisk anlegg	Leietakertilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	3 400 000	24 093 440	9 691 230	1 397 906	38 582 576
Tilgang	-	-	-	313 856	313 856
Avgang	-	-	-	-	0
Anskaffelseskost 31.12	3 400 000	24 093 440	9 691 230	1 711 762	38 896 432
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	-4 447 471	-1 603 758	-338 311	-6 051 229
Balanseført verdi pr. 31.12	3 400 000	19 645 969	8 087 472	1 373 451	32 506 892
Årets avskrivninger		656 541	485 248	338 311	1 480 101
Antatt levetid (år)*		25-100	20	3-5	

*I 2022 er det gjort en ny vurdering av estimat på levetid på deler av næringseiendommen i selskapet. Avskrivningstid på disse driftsmidlene er endret fra 50 til 100 år, og for regnskapsåret 2022 har dette medført en reduksjon i avskrivningskostnader med kr. 102 538 sett mot fjoråret.

Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2022	2021
Rentekostnader	508 767	393 093
Mellomværende	2022	2021
Langsiktig gjeld	13 250 625	12 741 858

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

Side 6



Østensjøveien 19 AS

Noter 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	607 610	524 604
Skattekostnad ordinært resultat	607 610	524 604
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 761 862	2 384 565
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	427 262	126 318
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 189 123	-2 510 883
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	12 199 319	12 626 581	427 262
Sum	12 199 319	12 626 581	427 262
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 072 370	-5 261 494	-3 189 123
Grunnlag for utsatt skatt	10 126 949	7 365 087	-2 761 862
Utsatt skatt (22 %)	2 227 929	1 620 319	-607 610

Side 7



Østensjøveien 19 AS

Noter 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	100 000	15 609 206	5 532 409	21 241 615
Årets resultat			2 154 252	2 154 252
Pr 31.12.2022	100 000	15 609 206	7 686 661	23 395 867

Note 6 Pantstillelser og garantiansvar

Selskapet har stilt eiendeler som sikkerhet for gjeld i andre konsernselskaper på inntil MNOK 500.

	2022
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	31 133 441

Selskapet er hjemmelshaver for eiendommen det er stillet pant i.

Note 7 Langsiktige fordringer

Foretakets langsiktige fordring består av periodisert utleiehonorar. Honoraret kostnadsføres over gjenværende leieperiode.

Note 8 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Østensjøveien 19 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjøveien 19 AS som viser et overskudd på kr 2 154 252. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lysaker, 15. april 2023
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor