



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 493 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 12 AS
Forretningsadresse: Østensjøveien 12
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Erik Thoner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter mv.	1	8 144 755	7 368 455
Sum inntekter		8 144 755	7 368 455
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning av varige driftsmidler	3	1 675 351	1 500 176
Annen driftskostnad	1	6 268 735	4 767 873
Sum kostnader		7 944 086	6 268 049
Driftsresultat		200 669	1 100 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		35 377	98 399
Sum finansinntekter		35 377	98 399
Annen finanskostnad		963 446	1 099 968
Sum finanskostnader		963 446	1 099 968
Netto finans		-928 069	-1 001 569
Resultat før skattekostnad		-727 401	98 837
Skattekostnad	4, 5	-155 057	23 793
Årsresultat		-572 344	75 044
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		804 855	0
Overføringer annen egenkapital		232 511	75 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	49 306 571	50 799 271
Fast bygningsinventar og anlegg	3	808 378	950 377
Sum varige driftsmidler		50 114 950	51 749 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 114 950	51 749 648
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 130	788
Andre kortsiktige fordringer		104 559	37 603
Konsernfordringer	1	1 294 899	2 158 009
Sum fordringer		1 401 588	2 196 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum omløpsmidler		2 615 158	2 831 860
SUM EIENDELER		52 730 108	54 581 508



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	417 889	417 889
Annen innskutt egenkapital	6	351 010	351 010
Sum innskutt egenkapital		768 899	768 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 629 534	35 397 023
Sum opptjent egenkapital		35 629 534	35 397 023
Sum egenkapital		36 398 433	36 165 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	1 835 024	1 763 071
Sum avsetninger for forpliktelser		1 835 024	1 763 071
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	16 292 500
Langsiktig konserngjeld	1	14 171 605	0
Sum annen langsiktig gjeld		14 171 605	16 292 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 510	36 309
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		287 536	286 910
Annen kortsiktig gjeld		30 000	36 796
Sum kortsiktig gjeld		325 046	360 015
Sum gjeld		16 331 675	18 415 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 730 108	54 581 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 378882

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 493 434
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 12 AS
Forretningsadresse: Østensjøveien 12
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Erik Thoner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 931 493 434
ØSTENSJØVEIEN 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter mv.	1	8 144 755	7 368 455
Sum inntekter		8 144 755	7 368 455
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning av varige driftsmidler	3	1 675 351	1 500 176
Annen driftskostnad	1	6 268 735	4 767 873
Sum kostnader		7 944 086	6 268 049
Driftsresultat		200 669	1 100 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		35 377	98 399
Sum finansinntekter		35 377	98 399
Annen finanskostnad		963 446	1 099 968
Sum finanskostnader		963 446	1 099 968
Netto finans		-928 069	-1 001 569
Resultat før skattekostnad		-727 401	98 837
Skattekostnad	4, 5	-155 057	23 793
Årsresultat		-572 344	75 044
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		804 855	0
Overføringer annen egenkapital		232 511	75 045



Organisasjonsnr: 931 493 434
ØSTENSJØVEIEN 12 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	3	49 306 571	50 799 271
--------------	---	------------	------------

Fast bygningsinventar og anlegg	3	808 378	950 377
---------------------------------	---	---------	---------

Sum varige driftsmidler		50 114 950	51 749 648
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		50 114 950	51 749 648
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		2 130	788
-----------------	--	-------	-----

Andre kortsiktige fordringer		104 559	37 603
------------------------------	--	---------	--------

Konsernfordringer	1	1 294 899	2 158 009
-------------------	---	-----------	-----------

Sum fordringer		1 401 588	2 196 400
----------------	--	-----------	-----------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
-------------------------------------	--	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
---	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		2 615 158	2 831 860
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		52 730 108	54 581 508
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	417 889	417 889
--------------	---	---------	---------



Annen innskutt egenkapital	6	351 010	351 010
Sum innskutt egenkapital		768 899	768 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 629 534	35 397 023
Sum opptjent egenkapital		35 629 534	35 397 023
Sum egenkapital		36 398 433	36 165 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	1 835 024	1 763 071
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 835 024	1 763 071
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	16 292 500
Langsiktig konserngjeld	1	14 171 605	0
Sum annen langsiktig gjeld		14 171 605	16 292 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 510	36 309
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		287 536	286 910
Annen kortsiktig gjeld		30 000	36 796
Sum kortsiktig gjeld		325 046	360 015
Sum gjeld		16 331 675	18 415 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 730 108	54 581 508



Organisasjonsnr: 931 493 434
ØSTENSJØVEIEN 12 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Arten av virksomheten og hvor den drives
Selskapets virksomhet består av
utleie av næringseiendom, og virksomheten drives i Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som
omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller
til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende
klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling
innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år
etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og
langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig
gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig
verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige
anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene
nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være
forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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
driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en
kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler
kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller
forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med
driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved
utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige



forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap for
ØSTENSJØVEIEN 12 AS

931493434

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Utarbeidet av
Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS
www.smn.no/regnskap



Bank
Eiendom
Regnskap



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter mv.	1	8 144 755	7 368 455
Sum driftsinntekter		8 144 755	7 368 455
Driftskostnader			
Avskrivning av varige driftsmidler	3	1 675 351	1 500 176
Annen driftskostnad	1	6 268 735	4 767 873
Sum driftskostnader		7 944 086	6 268 049
Driftsresultat		200 669	1 100 406
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		35 377	98 399
Sum finansinntekter		35 377	98 399
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		963 446	1 099 968
Sum finanskostnader		963 446	1 099 968
Netto finans		-928 069	-1 001 569
Resultat før skattekostnad		-727 401	98 837
Skattekostnad	4, 5	-155 057	23 793
Årsresultat		-572 344	75 044
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		804 855	0
Overføringer annen egenkapital		232 511	75 045
Sum overføringer		-572 344	75 045



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	49 306 571	50 799 271
Fast bygningsinventar og anlegg	3	808 378	950 377
Sum varige driftsmidler		50 114 950	51 749 648
Sum anleggsmidler		50 114 950	51 749 648
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 130	788
Kortsiktige konsernfordringer	1	1 294 899	2 158 009
Andre kortsiktige fordringer		104 559	37 603
Sum fordringer		1 401 588	2 196 400
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum omløpsmidler		2 615 158	2 831 860
SUM EIENDELER		52 730 108	54 581 508



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	417 889	417 889
Annen innskutt egenkapital	6	351 010	351 010
Sum innskutt egenkapital		768 899	768 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 629 534	35 397 023
Sum opptjent egenkapital		35 629 534	35 397 023
Sum egenkapital		36 398 433	36 165 922
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	1 835 024	1 763 071
Sum avsetning for forpliktelser		1 835 024	1 763 071
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	16 292 500
Langsiktig konserngjeld	1	14 171 605	0
Sum annen langsiktig gjeld		14 171 605	16 292 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 510	36 309
Skyldige offentlige avgifter		287 536	286 910
Annen kortsiktig gjeld		30 000	36 796
Sum kortsiktig gjeld		325 046	360 015
Sum gjeld		16 331 675	18 415 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 730 108	54 581 508

OSLO, 08.04.2026

Erik Thoner
styrets leder

Anne Thoner
styremedlem



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Noter

Prinsippnote

Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av utleie av næringseiendom, og virksomheten drives i Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Note 1 - Transaksjoner og mellomværende med konsern

Transaksjoner	2025	2024
Leieinntekter fra konsernselskap	426 492	0
Kjøp av konserntjenester	3 746 040	2 460 000

Fordringer og gjeld	2025	2024
Kortsiktige fordringer konsern	1 294 899	2 158 009
Langsiktig gjeld konsern	14 171 605	0
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	0	16 292 500

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 109 445	53 566 543	54 675 988
Tilgang i året	40 653	0	40 653
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 150 097	53 566 543	54 716 641
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-159 068	-2 767 272	-2 926 340
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-342 375	-4 259 316	-4 601 691
Balansført verdi pr 31.12	807 722	49 307 227	50 114 949
Årets av- og nedskrivninger	183 307	1 492 044	1 675 351
Økonomisk levetid	0 - 10	5 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-227 010	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	71 953	23 793
Skattekostnad	-155 057	23 793

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-727 401	98 838
Permanente forskjeller	22 593	9 317
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-327 057	-558 168
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 031 865	450 013
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	0	-99 003
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	99 003



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	8 039 461	8 341 018	-301 557
Kortsiktig gjeld	-25 500	0	-25 500
Netto forskjeller	8 013 961	8 341 018	-327 057
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	8 013 961	8 341 018	-327 057
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	1 763 071	1 835 024	-71 953

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	417 889	351 010	35 397 023	36 165 922
Årsresultat	0	0	-572 344	-572 344
Mottatt konsernbidrag	0	0	804 855	804 855
Egenkapital 31.12.2025	417 889	351 010	35 629 534	36 398 433



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Østensjøveien 12 AS

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
www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjøveien 12 AS som viser et underskudd på kr. 572 344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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.

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

Lysaker, 8. april 2026
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor



Signering av Årsregnskap 2025 Østensjøveien 12 AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Thoner, Erik (11.07.1973), signert 08.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Thoner, Anne (14.03.1981), signert 08.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Årsregnskap for
ØSTENSJØVEIEN 12 AS

931493434

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter mv.	1	8 144 755	7 368 455
Sum driftsinntekter		8 144 755	7 368 455
Driftskostnader			
Avskrivning av varige driftsmidler	3	1 675 351	1 500 176
Annen driftskostnad	1	6 268 735	4 767 873
Sum driftskostnader		7 944 086	6 268 049
Driftsresultat		200 669	1 100 406
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		35 377	98 399
Sum finansinntekter		35 377	98 399
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		963 446	1 099 968
Sum finanskostnader		963 446	1 099 968
Netto finans		-928 069	-1 001 569
Resultat før skattekostnad		-727 401	98 837
Skattekostnad	4, 5	-155 057	23 793
Årsresultat		-572 344	75 044
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		804 855	0
Overføringer annen egenkapital		232 511	75 045
Sum overføringer		-572 344	75 045

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	49 306 571	50 799 271
Fast bygningsinventar og anlegg	3	808 378	950 377
Sum varige driftsmidler		50 114 950	51 749 648
Sum anleggsmidler		50 114 950	51 749 648
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 130	788
Kortsiktige konsernfordringer	1	1 294 899	2 158 009
Andre kortsiktige fordringer		104 559	37 603
Sum fordringer		1 401 588	2 196 400
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 571	635 460
Sum omløpsmidler		2 615 158	2 831 860
SUM EIENDELER		52 730 108	54 581 508

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	417 889	417 889
Annen innskutt egenkapital	6	351 010	351 010
Sum innskutt egenkapital		768 899	768 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 629 534	35 397 023
Sum opptjent egenkapital		35 629 534	35 397 023
Sum egenkapital		36 398 433	36 165 922
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	1 835 024	1 763 071
Sum avsetning for forpliktelser		1 835 024	1 763 071
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	16 292 500
Langsiktig konserngjeld	1	14 171 605	0
Sum annen langsiktig gjeld		14 171 605	16 292 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 510	36 309
Skyldige offentlige avgifter		287 536	286 910
Annen kortsiktig gjeld		30 000	36 796
Sum kortsiktig gjeld		325 046	360 015
Sum gjeld		16 331 675	18 415 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 730 108	54 581 508

OSLO, 08.04.2026

Erik Thoner
styrets leder

Anne Thoner
styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Noter

Prinsippnote

Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av utleie av næringseiendom, og virksomheten drives i Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Førvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Note 1 - Transaksjoner og mellomværende med konsern

Transaksjoner	2025	2024
Leieinntekter fra konsernselskap	426 492	0
Kjøp av konserntjenester	3 746 040	2 460 000

Fordringer og gjeld	2025	2024
Kortsiktige fordringer konsern	1 294 899	2 158 009
Langsiktig gjeld konsern	14 171 605	0
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	0	16 292 500

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 109 445	53 566 543	54 675 988
Tilgang i året	40 653	0	40 653
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 150 097	53 566 543	54 716 641
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-159 068	-2 767 272	-2 926 340
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-342 375	-4 259 316	-4 601 691
Balanseført verdi pr 31.12	807 722	49 307 227	50 114 949
Årets av- og nedskrivninger	183 307	1 492 044	1 675 351
Økonomisk levetid	0 - 10	5 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-227 010	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	71 953	23 793
Skattekostnad	-155 057	23 793

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-727 401	98 838
Permanente forskjeller	22 593	9 317
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-327 057	-558 168
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 031 865	450 013
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	0	-99 003
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	99 003

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



ØSTENSJØVEIEN 12 AS
931 493 434

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	8 039 461	8 341 018	-301 557
Kortsiktig gjeld	-25 500	0	-25 500
Netto forskjeller	8 013 961	8 341 018	-327 057
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	8 013 961	8 341 018	-327 057
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	1 763 071	1 835 024	-71 953

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	417 889	351 010	35 397 023	36 165 922
Årsresultat	0	0	-572 344	-572 344
Mottatt konsemdrag	0	0	804 855	804 855
Egenkapital 31.12.2025	417 889	351 010	35 629 534	36 398 433

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thoner, Erik (11.07.1973), 08.04.2026
- Thoner, Anne (14.03.1981), 08.04.2026

Forseglet av



Posten Norge