



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 315 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Smedasundet 97  
5525 HAUGESUND

### 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: Anett Våge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

### 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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                 |      | 5 485 628         | 5 447 495         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>5 485 628</b>  | <b>5 447 495</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Ordinære avskrivninger                        | 1    | 1 289 311         | 1 289 312         |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 152 205           | 164 163           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1 441 516</b>  | <b>1 453 475</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>4 044 112</b>  | <b>3 994 020</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 24 322            | 88 780            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>24 322</b>     | <b>88 780</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      |                   | 11 901            |
| Annen rentekostnad                            |      | 1 058 464         | 1 566 137         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>1 058 464</b>  | <b>1 578 038</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-1 034 142</b> | <b>-1 489 258</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>3 009 970</b>  | <b>2 504 762</b>  |
| Skattekostnad                                 | 7    | 662 247           | 551 420           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>4 695 447</b>  | <b>3 906 684</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte                              |      | 2 236 305         |                   |
| Konsernbidrag                                 |      | 111 418           |                   |
| Overført til annen egenkapital                |      |                   | 1 953 342         |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | 6           | 2 347 723   | 1 953 342   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1, 5 | 52 838 725        | 54 087 636        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 1    | 476 711           | 517 111           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>53 315 436</b> | <b>54 604 747</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Andre langsiktige fordringer                   |      | 81 299            | 3 187 209         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>81 299</b>     | <b>3 187 209</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>53 396 735</b> | <b>57 791 956</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                | 2    | 655 660           | 84 082            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      |                   | 6 662             |
| Konsernfordringer                              | 2    |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>655 660</b>    | <b>90 744</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 4 317 457         | 152 719           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>4 317 457</b>  | <b>152 719</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 973 117</b>  | <b>243 463</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital (12 aksjer á 308.025)       | 3    | 3 696 300         | 3 696 300         |
| Overkurs                                 |      | 31 994            | 31 994            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 728 294</b>  | <b>3 728 294</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 4 472 718         | 4 672 717         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>4 472 718</b>  | <b>4 672 717</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 6    | <b>8 201 012</b>  | <b>8 401 011</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 7    | 2 150 066         | 2 091 332         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>2 150 066</b>  | <b>2 091 332</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Konvertible lån                          | 2    |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5    | 44 700 000        | 45 900 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>44 700 000</b> | <b>45 900 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>46 850 066</b> | <b>47 991 332</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Sertifikatlån                            | 2    |                   | 11 901            |
| Leverandørgjeld                          |      | 71 632            | 6 750             |
| Betalbar skatt                           |      | 572 088           | 468 307           |
| Utbytte                                  | 2    | 2 236 305         |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2    | 142 843           |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 295 906           | 1 156 118         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>3 318 774</b>  | <b>1 643 076</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>50 168 840</b> | <b>49 634 408</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 782494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 315 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTENSJØ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Smedasundet 97  
5525 HAUGESUND

#### 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: Anett Våge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

#### 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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 914 315 891  
ØSTENSJØ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                 |      | 5 485 628         | 5 447 495         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>5 485 628</b>  | <b>5 447 495</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Ordinære avskrivninger                        | 1    | 1 289 311         | 1 289 312         |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 152 205           | 164 163           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1 441 516</b>  | <b>1 453 475</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>4 044 112</b>  | <b>3 994 020</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 24 322            | 88 780            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>24 322</b>     | <b>88 780</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      |                   | 11 901            |
| Annen rentekostnad                            |      | 1 058 464         | 1 566 137         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>1 058 464</b>  | <b>1 578 038</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-1 034 142</b> | <b>-1 489 258</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                   |                   |
| Skattekostnad                                 | 7    | 662 247           | 551 420           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>4 695 447</b>  | <b>3 906 684</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte                              |      | 2 236 305         |                   |
| Konsernbidrag                                 |      | 111 418           |                   |
| Overført til annen egenkapital                |      |                   | 1 953 342         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | 6    | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |



Organisasjonsnr: 914 315 891  
ØSTENSJØ EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom | 1, 5 | 52 838 725        | 54 087 636        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr | 1    | 476 711           | 517 111           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |      | <b>53 315 436</b> | <b>54 604 747</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|  |  |               |                  |
|--|--|---------------|------------------|
| Andre langsiktige<br>fordringer          |  | 81 299        | 3 187 209        |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b> |  | <b>81 299</b> | <b>3 187 209</b> |

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>53 396 735</b> | <b>57 791 956</b> |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                                 |   |                |               |
|---------------------------------|---|----------------|---------------|
| Kundefordringer                 | 2 | 655 660        | 84 082        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer |   |                | 6 662         |
| Konsernfordringer               | 2 |                |               |
| <b>Sum fordringer</b>           |   | <b>655 660</b> | <b>90 744</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                |
|--|--|------------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |  | 4 317 457        | 152 719        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |  | <b>4 317 457</b> | <b>152 719</b> |

|                         |  |                  |                |
|-------------------------|--|------------------|----------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>4 973 117</b> | <b>243 463</b> |
|-------------------------|--|------------------|----------------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                       |   |           |           |
|---------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Aksjekapital (12 aksjer á<br>308.025) | 3 | 3 696 300 | 3 696 300 |
| Overkurs                              |   | 31 994    | 31 994    |



|  |          |                   |                   |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |          | <b>3 728 294</b>  | <b>3 728 294</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |          | 4 472 718         | 4 672 717         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |          | <b>4 472 718</b>  | <b>4 672 717</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>6</b> | <b>8 201 012</b>  | <b>8 401 011</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 7        | 2 150 066         | 2 091 332         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |          | <b>2 150 066</b>  | <b>2 091 332</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                   |                   |
| Konvertible lån                          | 2        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5        | 44 700 000        | 45 900 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |          | <b>44 700 000</b> | <b>45 900 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>46 850 066</b> | <b>47 991 332</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                   |                   |
| Sertifikatlån                            | 2        |                   | 11 901            |
| Leverandørgjeld                          |          | 71 632            | 6 750             |
| Betalbar skatt                           |          | 572 088           | 468 307           |
| Utbytte                                  | 2        | 2 236 305         |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2        | 142 843           |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   |          | 295 906           | 1 156 118         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>3 318 774</b>  | <b>1 643 076</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>50 168 840</b> | <b>49 634 408</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |



Organisasjonsnr: 914 315 891  
ØSTENSJØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Årsregnskap 2021  
**Østensjø Eiendom AS**

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisors beretning



Østensjø Eiendom AS

Resultatregnskap

| Note | Driftsinntekter og driftskostnader         | 2021              | 2020              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | Leieinntekter                              | 5 485 628         | 5 447 495         |
|      | <b>Sum driftsinntekter</b>                 | <b>5 485 628</b>  | <b>5 447 495</b>  |
| 1    | Ordinære avskrivninger                     | 1 289 311         | 1 289 312         |
| 4    | Annen driftskostnad                        | 152 205           | 164 163           |
|      | <b>Sum driftskostnader</b>                 | <b>1 441 516</b>  | <b>1 453 475</b>  |
|      | <b>Driftsresultat</b>                      | <b>4 044 112</b>  | <b>3 994 020</b>  |
|      | <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>  |                   |                   |
|      | Finansinntekter                            | 24 322            | 88 780            |
|      | Rentekostnad til foretak i samme konsern   | 0                 | 11 901            |
|      | Finanskostnader                            | 1 058 464         | 1 566 137         |
|      | <b>Resultat av finansposter</b>            | <b>-1 034 142</b> | <b>-1 489 258</b> |
|      | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> | <b>3 009 970</b>  | <b>2 504 762</b>  |
| 7    | Skattekostnad                              | 662 247           | 551 420           |
|      | <b>Ordinært resultat</b>                   | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
|      | <b>Årsresultat</b>                         | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |
|      | Avsatt til utbytte                         | 2 236 305         | 0                 |
|      | Avsatt konsernbidrag                       | 111 418           | 0                 |
|      | Overført til annen egenkapital             | 0                 | 1 953 342         |
| 6    | <b>Sum overføringer</b>                    | <b>2 347 723</b>  | <b>1 953 342</b>  |



Østensjø Eiendom AS

Balanse

| Note | EIENDELER                            | 2021              | 2020              |
|------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Anleggsmidler</b>                 |                   |                   |
|      | <b>Varige driftsmidler</b>           |                   |                   |
| 1, 5 | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 52 838 725        | 54 087 636        |
| 1    | Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 476 711           | 517 111           |
|      | <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>53 315 436</b> | <b>54 604 747</b> |
|      | Andre langsiktige fordringer         | 81 299            | 3 187 209         |
|      | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> | <b>81 299</b>     | <b>3 187 209</b>  |
|      | <b>Sum anleggsmidler</b>             | <b>53 396 735</b> | <b>57 791 956</b> |
|      | <b>Omløpsmidler</b>                  |                   |                   |
| 2    | Kundefordringer                      | 655 660           | 84 082            |
|      | Andre kortsiktige fordringer         | 0                 | 6 662             |
|      | Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 4 317 457         | 152 719           |
|      | <b>Sum omløpsmidler</b>              | <b>4 973 117</b>  | <b>243 463</b>    |
|      | <b>SUM EIENDELER</b>                 | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |




## Østensjø Eiendom AS

## Balanse

| Note | EGENKAPITAL OG GJELD                   | 2021              | 2020              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>Innskutt egenkapital</b>            |                   |                   |
| 3    | Aksjekapital (12 aksjer á 308.025)     | 3 696 300         | 3 696 300         |
|      | Overkurs                               | 31 994            | 31 994            |
|      | <b>Sum innskutt egenkapital</b>        | <b>3 728 294</b>  | <b>3 728 294</b>  |
|      | <b>Opptjent egenkapital</b>            |                   |                   |
|      | Annen egenkapital                      | 4 472 718         | 4 672 717         |
|      | <b>Sum opptjent egenkapital</b>        | <b>4 472 718</b>  | <b>4 672 717</b>  |
| 6    | <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>8 201 012</b>  | <b>8 401 011</b>  |
|      | <b>Gjeld</b>                           |                   |                   |
| 7    | Utsatt skatt                           | 2 150 066         | 2 091 332         |
|      | <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> | <b>2 150 066</b>  | <b>2 091 332</b>  |
|      | <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |                   |                   |
| 5    | Gjeld til kredittinstitusjoner         | 44 700 000        | 45 900 000        |
|      | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      | <b>44 700 000</b> | <b>45 900 000</b> |
|      | <b>Kortsiktig gjeld</b>                |                   |                   |
| 2    | Gjeld til selskap i samme konsern      | 0                 | 11 901            |
|      | Leverandørgjeld                        | 71 632            | 6 750             |
|      | Betalbar skatt                         | 572 088           | 468 307           |
| 2    | Konsernbidrag                          | 142 843           | 0                 |
| 2    | Utbytte                                | 2 236 305         | 0                 |
|      | Annen kortsiktig gjeld                 | 295 906           | 1 156 118         |
|      | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            | <b>3 318 774</b>  | <b>1 643 076</b>  |
|      | <b>Sum gjeld</b>                       | <b>50 168 840</b> | <b>49 634 408</b> |
|      | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        | <b>58 369 852</b> | <b>58 035 419</b> |

Haugesund, 30.06.2022



Johannes Østensjø  
styreleder



## Østensjø Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### 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 anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmiddelets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### 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.

#### Utsatt 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 skattemessige og regnskapsmessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Note 1 - Varige driftsmidler

|                              | Seksjoner      |                | Tomt         |            |
|------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                              | Sjøfartsbygget | Sjøfartsbygget | Driftsløsøre | Sum        |
| Anskaffelseskost 1.1.        | 62 359 920     | 384 336        | 557 512      | 63 301 768 |
| Akk. av- og nedskrivning 1.1 | 8 656 620      | -              | 40 400       | 8 697 020  |
| Bokført verdi 1.1.           | 53 703 298     | 384 336        | 517 112      | 54 604 747 |
| Tilgang i år                 | -              | -              | -            | -          |
| Ord. avskrivning i år        | 1 248 912      | -              | 40 400       | 1 289 312  |
| Bokført verdi 31.12.         | 52 454 388     | 384 336        | 476 711      | 53 315 436 |

Bygget avskrives lineært over 50 år.



## Østensjø Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 2 - Mellomværende med konsernselskap

| <u>Gjeld konsernselskap</u> | 2021      | 2020   |
|-----------------------------|-----------|--------|
| Jødy Eiendom AS             | 2 236 305 | 9 968  |
| Verteks Invest AS           | 142 843   | 1 933  |
| Sum gjeld konsernselskap    | 2 379 148 | 11 901 |

Gjeld til Verteks Invest AS består av NOK 142 843 i konsernbidrag. Gjeld til Jødy Eiendom AS består av NOK 2 236 305 i avsatt utbytte.

#### Note 3 - Aksjekapital, aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på NOK 3.696.300, og består av 12 aksjer pålydende 308.025. Samtlige aksjer har lik stemmerett. JØDY Eiendom AS er 100% eid av Verteks Invest AS hvor selskapets styreformann, Johannes Østensjø, eier 60% av aksjene.

#### Note 4 - Godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og derved ingen forpliktelse i forhold til obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Lovpålagt revisjon | 15 600 |
| Sum                | 15 600 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret

#### Note 5 -Langsiktig gjeld og pantstillelser

| <b>Pantsatte gjeld:</b>  | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                       | 44 700 000 | 45 900 000 |
| <b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler:</b>                         |            |            |
| Eiendom, Sjøfartsbygget (pantobl. pål. NOK 65 mill)                  | 53 315 436 | 54 604 747 |
| <b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b> |            |            |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                       | 0          | 0          |



## Østensjø Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 6 - Egenkapital

|                      | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum        |
|----------------------|--------------|----------|-------------------|------------|
| Egenkapital 1.1.     | 3 696 300    | 31 994   | 4 672 717         | 8 401 011  |
| Årets resultat       | 0            | 0        | 2 347 723         | 2 347 723  |
| Avsatt utbytte       | 0            | 0        | -2 236 305        | -2 236 305 |
| Tilleggsutbytte      | 0            | 0        | -200 000          | -200 000   |
| Avsatt konsernbidrag | 0            | 0        | -111 418          | -111 418   |
| Egenkapital 31.12.   | 3 696 300    | 31 994   | 4 472 717         | 8 201 012  |

Selskapet har avgitt konsernbidrag på NOK 142 843 med skattemessig effekt til Verteks Invest AS.

#### Note 7 - Skatter

|                                      | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat før skattekostnad           | 3 009 970        | 2 504 762        |
| Permanente forskjeller               | 243              | 1 688            |
| Endring midl. forskjeller            | -266 971         | -377 782         |
| Skattemessig resultat                | <b>2 743 242</b> | <b>2 128 668</b> |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0                | 0                |
| Skattepliktig inntekt                | <b>2 743 242</b> | <b>2 128 668</b> |
| Avgitt konsernbidrag                 | -142 843         | 0                |
| Årets skattepliktig inntekt          | <b>2 600 399</b> | <b>2 128 668</b> |
| <b>Betalbar skatt</b>                | <b>572 088</b>   | <b>468 307</b>   |

#### Midlertidige forskjeller

|                                     | 01.01.2021 | 31.12.2021 | Endring  |
|-------------------------------------|------------|------------|----------|
| Anleggsreserve                      | 9 506 056  | 9 773 028  | -266 971 |
| Sum midlertidige forskjeller        | 9 506 056  | 9 773 028  | -266 971 |
| Fremførbart skattemessig underskudd | 0          | 0          | 0        |
| Grunnlag utsatt skatt               | 9 506 056  | 9 773 028  | -266 971 |
| Utsatt skatt, 22 %                  | 2 091 332  | 2 150 066  | -58 734  |

#### Skattekostnad

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Betalbar skatt av skattepliktig inntekt | 572 088        | 468 307        |
| Endring utsatt skatt                    | 58 734         | 83 111         |
| Skatteeffekt av konsernbidrag           | 31 425         | 0              |
| Årets skattekostnad                     | <b>662 247</b> | <b>551 420</b> |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Østensjø Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjø Eiendom AS 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 et rettviseende 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 7. juli 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øyvind Nore  
statsautorisert revisor

Perneo Dokument ID: HW/A00-TY48E-8M7CO-0HWDG-QGASH-NYJF4



## 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."

### Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-07-07 20:00:44 UTC



Penneo Dokument nøkkel: HWA00-TY48E-8M7CO-0HWDG-QGASH-NYJF4

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>