



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 788 907
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Malling og Co Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		32 176 938	33 176 767
Annen driftsinntekt		409	4 088
Sum inntekter		32 177 347	33 180 855
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	17 130 487	17 130 487
Annen driftskostnad	6	4 360 322	4 498 132
Sum kostnader		21 490 809	21 628 619
Driftsresultat		10 686 538	11 552 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 958	284 744
Annen finansinntekt		15 562	15 636
Sum finansinntekter		103 520	300 380
Netto finans		103 520	300 380
Ordinært resultat før skattekostnad		10 790 058	11 852 616
Skattekostnad på ordinært resultat	1	2 374 589	2 608 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 415 469	9 244 162
Årsresultat	3	8 415 469	9 244 162
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 415 469	9 244 162
Totalresultat		8 415 469	9 244 162
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		14 627 696	12 633 032
Udekket tap		-2 449 877	
Overført fra annen egenkapital		-3 762 351	-3 388 870
Sum overføringer og disponeringer		8 415 469	9 244 162



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	5 149 930	3 398 758
Sum immaterielle eiendeler		5 149 930	3 398 758
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	332 935 071	349 841 214
Maskiner og anlegg	4		
Sum varige driftsmidler	4	332 935 071	349 841 214
Sum anleggsmidler		338 085 001	353 239 972
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			64 612
Andre kortsiktige fordringer		1 104 343	1 464 060
Konsernfordringer	5	64 072 016	50 099 461
Sum fordringer		65 176 359	51 628 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 772 513	16 519 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 772 513	16 519 657
Sum omløpsmidler		81 948 871	68 147 790
SUM EIENDELER		420 033 872	421 387 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs		397 027 060	397 027 060
Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 762 351
Udekket tap		2 449 877	
Sum opptjent egenkapital		-2 449 877	3 762 351
Sum egenkapital	3	396 577 184	402 789 411
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 110 745	1 286 081
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter			2
Kortsiktig konserngjeld	5	18 753 457	16 196 195
Annen kortsiktig gjeld		3 592 486	1 116 073
Sum kortsiktig gjeld		23 456 688	18 598 351
Sum gjeld		23 456 688	18 598 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 033 872	421 387 762



Årsregnskap 2020 Østensjøveien 27 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 788 907



Resultatregnskap

Østensjøveien 27 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		32 176 938	33 176 767
Annen driftsinntekt		409	4 088
Sum driftsinntekter		32 177 347	33 180 855
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	17 130 487	17 130 487
Annen driftskostnad	6	4 360 322	4 498 132
Sum driftskostnader		21 490 809	21 628 619
Driftsresultat		10 686 538	11 552 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 958	284 744
Annen finansinntekt		15 562	15 636
Resultat av finansposter		103 520	300 380
Ordinært resultat før skattekostnad		10 790 058	11 852 616
Skattekostnad på ordinært resultat	1	2 374 589	2 608 454
Ordinært resultat		8 415 469	9 244 162
Årsresultat	3	8 415 469	9 244 162
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		14 627 696	12 633 032
Overført til udekket tap		2 449 877	0
Overført fra annen egenkapital		3 762 351	3 388 870
Sum overføringer		8 415 469	9 244 162



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	5 149 930	3 398 758
Sum immaterielle eiendeler		5 149 930	3 398 758
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	332 935 071	349 841 214
Sum varige driftsmidler	4	332 935 071	349 841 214
Sum anleggsmidler		338 085 001	353 239 972
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	64 612
Andre kortsiktige fordringer		1 104 343	1 464 060
Konsernfordringer	5	64 072 016	50 099 461
Sum fordringer		65 176 359	51 628 133
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 772 513	16 519 657
Sum omløpsmidler		81 948 871	68 147 790
Sum eiendeler		420 033 872	421 387 762



Balanse

Østensjøveien 27 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 000 000	2 000 000
Overkurs		397 027 060	397 027 060
Sum innskutt egenkapital		399 027 060	399 027 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	3 762 351
Udekket tap		-2 449 877	0
Sum opptjent egenkapital		-2 449 877	3 762 351
Sum egenkapital	3	396 577 184	402 789 411
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 110 745	1 286 081
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Konserngjeld	5	18 753 457	16 196 195
Annen kortsiktig gjeld		3 592 486	1 116 073
Sum kortsiktig gjeld		23 456 688	18 598 351
Sum gjeld		23 456 688	18 598 351
Sum egenkapital og gjeld		420 033 872	421 387 762

Oslo, 24.03.2021

Styret i Østensjøveien 27 AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Østensjøveien 27 AS

Regnskapsprinsipper

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

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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 driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 forventes å 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og ihht. opptjeningsprinsippet.



Østensjøveien 27 AS

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 125 761	3 563 163
Endring i utsatt skattefordel	-1 751 172	-954 709
Skattekostnad ordinært resultat	2 374 589	2 608 454
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 790 058	11 852 616
Permanente forskjeller	3 526	3 990
Endring i midlertidige forskjeller	7 959 873	7 173 621
Avgitt konsernbidrag	-18 753 457	-16 196 195
Avskåret rentefradrag	0	-2 834 032
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 125 761	3 563 163
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 125 761	-3 563 163
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-21 759 639	-13 387 483	8 372 156
Gevinst – og tapskonto	-1 649 135	-2 061 418	-412 283
Sum	-23 408 774	-15 448 901	7 959 873
Grunnlag for utsatt skattefordel	-23 408 774	-15 448 901	7 959 873
Utsatt skattefordel (22 %)	-5 149 930	-3 398 758	1 751 172

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østensjøveien 27 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	20,0	2 000 000
Sum	100 000		2 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Østensjøveien 27 Holding AS	100 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett. Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0152 Oslo, hvor en kan få utelvert konsernregnskap der selskapet inngår.



Østensjøveien 27 AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	2 000 000	397 027 060	3 762 351	402 789 411
Pr 01.01.2020	2 000 000	397 027 060	3 762 351	402 789 411
Årets resultat			8 415 469	8 415 469
Konsernbidrag avgitt			-14 627 696	-14 627 696
Pr 31.12.2020	2 000 000	397 027 060	-2 449 877	396 577 184

Note 4 Anleggsnote

	Bygg	Kantine	Teknisk installasjon	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	332 129 756	2 779 939	104 878 917	7 273 311	447 061 923
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020.	332 129 756	2 779 939	104 878 917	7 273 311	447 061 923
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	38 163 169	2 779 939	73 408 087	0	114 351 196
Bokført verdi per 31.12.2020	293 966 587	0	31 470 830	7 273 311	332 710 727
Årets avskrivninger	6 642 595 2 %		10 487 892 10 %	0	17 130 487

Selskapet har i tillegg bokført Anlegg under utførelse med kr. 224 343

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	64 072 016	43 849 461
Østensjøveien 27 Holding AS		6 250 000
Sum	64 072 016	50 099 461
Gjeld		
Østensjøveien 27 Holding AS	18 753 457	16 196 195
Sum	18 753 457	16 196 195



Østensjøveien 27 AS

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 63 780.

Note 7 Covid 19

Det er ved avleggelse av årsregnskapet fortsatt usikkerhet hvilken påvirkningen Covid-19 får på norsk økonomi og selskapet. Det er foreløpig i all vesentlighet normal drift i selskapet.

Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og selskapet vil følge utviklingen nøye.



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØSTENSJØVEIEN 27 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTENSJØVEIEN 27 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDAMSVIEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: TIUSP-87LZD-WPABH-43OAX-QDUJEE-5OYSS



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 Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-25 14:38:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: TIUSP-87LZD-WPABH-43OAX-QDUJEE-5O155

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>