



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 030 476
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 27 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 06.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	416 082	
Sum kostnader		416 082	
Driftsresultat		-416 082	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 400 000	386 997
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 672 839	595 713
Annen renteinntekt		1 165	2 997
Sum finansinntekter		8 074 004	985 707
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 505 712	980 137
Sum finanskostnader		1 505 712	980 137
Netto finans		6 568 292	5 570
Ordinært resultat før skattekostnad		6 152 210	5 570
Skattekostnad på ordinært resultat	1	660 530	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 491 680	5 570
Årsresultat	3	5 491 680	5 570
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 491 680	5 570
Totalresultat		5 491 680	5 570
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		8 072 839	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 581 159	5 570
Sum overføringer og disponeringer		5 491 680	5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		526 549 313	203 393 385
Sum finansielle anleggsmidler		526 549 313	203 393 385
Sum anleggsmidler		526 549 313	203 393 385
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		49 057	
Konsernfordringer	5	8 810 955	323 109 113
Sum fordringer		8 860 011	323 109 113
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 208	4 507 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 208	4 507 639
Sum omløpsmidler		9 278 219	327 616 751
SUM EIENDELER		535 827 532	531 010 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 3	3 030 000	30 000
Overkurs		467 994 430	
Annen innskutt egenkapital	3		-5 570
Sum innskutt egenkapital		471 024 430	24 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-2 962 586	5 570
Sum opptjent egenkapital		-2 962 586	5 570
Sum egenkapital	3	468 061 844	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	59 000 000	530 980 137
Sum annen langsiktig gjeld		59 000 000	530 980 137
Sum langsiktig gjeld		59 000 000	530 980 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 319	
Betalbar skatt	1	660 530	
Utbytte		8 072 839	
Sum kortsiktig gjeld		8 765 688	
Sum gjeld		67 765 688	530 980 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 827 532	531 010 137



Årsregnskap 2017

Østensjøveien 27 Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 030 476



Resultatregnskap

Østensjøveien 27 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	6	416 082	0
Sum driftskostnader		416 082	0
Driftsresultat		-416 082	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 400 000	386 997
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 672 839	595 713
Annen renteinntekt		1 165	2 997
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 505 712	980 137
Resultat av finansposter		6 568 292	5 570
Ordinært resultat før skattekostnad		6 152 210	5 570
Skattekostnad på ordinært resultat	1	660 530	0
Ordinært resultat		5 491 680	5 570
Årsresultat	3	5 491 680	5 570
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 072 839	0
Avsatt til annen egenkapital		0	5 570
Overført fra annen egenkapital		2 581 159	0
Sum overføringer		5 491 680	5 570



Balanse

Østensjøveien 27 Holding AS

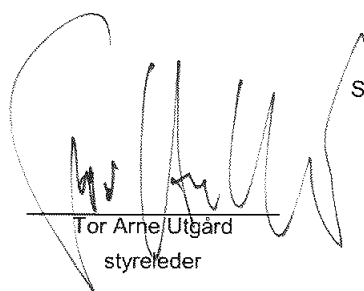
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		526 549 313	203 393 385
Sum finansielle anleggsmidler		526 549 313	203 393 385
Sum anleggsmidler		526 549 313	203 393 385
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		49 057	0
Konsernfordringer	5	8 810 955	323 109 113
Sum fordringer		8 860 011	323 109 113
Bankinnskudd, kontanter o.l.		418 208	4 507 639
Sum omløpsmidler		9 278 219	327 616 751
Sum eiendeler		535 827 532	531 010 137



Balanse


Østensjøveien 27 Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	3 030 000	30 000
Overkurs		467 994 430	0
Annen innskutt egenkapital	3	0	-5 570
Sum innskutt egenkapital		471 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-2 962 586	5 570
Sum opptjent egenkapital		-2 962 586	5 570
Sum egenkapital	3	468 061 844	30 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	5	59 000 000	530 980 137
Sum annen langsiktig gjeld		59 000 000	530 980 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 319	0
Betalbar skatt	1	660 530	0
Utbytte		8 072 839	0
Sum kortsiktig gjeld		8 765 688	0
Sum gjeld		67 765 688	530 980 137
Sum egenkapital og gjeld		535 827 532	531 010 137




Tor Arne Utgård
styreleder

Oslo, 06.04.2018
Styret i Østensjøveien 27 Holding AS



Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem



Mads Mortensen
styremedlem



Østensjøveien 27 Holding AS

REGNKAPSPRINSIPPER

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 23% 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 opptakstidspunktet.

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

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Østensjøveien 27 Holding AS

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	660 530	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	660 530	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 152 210	5 570
Permanente forskjeller	-3 400 000	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	2 752 210	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	660 530	0
Sum betalbar skatt i balansen	660 530	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:

	2017	2016	Endring
--	-------------	-------------	----------------

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østensjøveien 27 Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	101,00	3 030 000
Sum	30 000		3 030 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling og Co Eiendomsfond AS	30 000	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	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 utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



Østensjøveien 27 Holding AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	30 000	-5 570	5 570	30 000
Kapitalforhøyelse	3 000 000		0	3 000 000
Gjeldskonvertering		468 000 000		468 000 000
Pr. 01.01.2017	3 030 000	467 994 430	5 570	471 030 000
Årets resultat			5 491 680	5 491 680
Konsernbidrag rettelse fra tidligere			-386 997	-386 997
Avsatt utbytte			-8 072 839	-8 072 839
Pr. 31.12.2017	3 030 000	467 994 430	-2 962 586	468 061 844

Note 4 Datterselskap

	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Aksjer i Østensjøveien 27 AS	100 %	526 549 313	7 363 628	405 408 444

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Andre kortsiktige fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	4 672 839	0
Østensjøveien 27 AS	722 116	323 109 113
Østensjøveien 27 Invest AS	16 000	0
Østensjøveien 27 AS	3 400 000	0
Sum	8 810 955	323 109 113
Gjeld til selskap i samme konsern		
Lån fra foretak i samme konsern	59 000 000	530 980 137
Sum	59 000 000	530 980 137

Selskapet har pr. 31.12.17 kr. 59 000 000 i gjeld til sitt morselskap Malling & Co Eiendomsfond AS. Det konserninterne lånet renteberegnes med 4,5% p.a. og nedbetales når likviditeten tillater det.

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.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 38 125.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 129 041.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østensjøveien 27 Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østensjøveien 27 Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 med revisjonen 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



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.

Oslo, 06. april 2018
BDO AS


Øyvind Hjemgård
Statsautorisert revisor