



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 117 147
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 7 HOLDING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Sven Hegstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 49 998 | 43 371 |
| Sum kostnader | | 49 998 | 43 371 |
| Driftsresultat | | -49 998 | -43 371 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 3 561 454 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 21 003 | 80 860 |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 201 | 3 602 |
| Sum finansinntekter | | 3 585 658 | 84 462 |
| Annen rentekostnad | 4 | 2 243 114 | 2 287 490 |
| Annen finanskostnad | | 68 312 | 32 412 |
| Sum finanskostnader | | 2 311 426 | 2 319 902 |
| Netto finans | | 1 274 232 | -2 235 440 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 224 234 | -2 278 811 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | 461 356 | -389 746 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 762 878 | -1 889 065 |
| Årsresultat | | 762 878 | -1 889 065 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 762 877 | -1 889 065 |
| Sum overføringer og disponeringer | 9 | 762 877 | -1 889 065 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 66 408 645 | 66 408 644 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 709 725 | 1 435 045 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 67 118 370 | 67 843 689 |
| Sum anleggsmidler | | 70 528 155 | 71 455 581 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Sum fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 423 358 | 356 666 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 423 358 | 356 666 |
| Sum omløpsmidler | | 608 482 | 433 577 |
| SUM EIENDELER | | 71 136 637 | 71 889 158 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8,9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 6 392 289 | 6 392 289 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 392 289 | 7 392 289 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 762 877 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 762 877 | |
| Sum egenkapital | | 8 155 166 | 7 392 289 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 10 | 259 249 | 567 444 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 153 759 | 13 434 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 485 463 | 460 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 898 471 | 1 041 869 |
| Sum gjeld | | 62 981 471 | 64 496 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 71 136 637 | 71 889 158 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 920395

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 117 147
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 7 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS,
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Sven Hegstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2019

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 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

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, 14.08.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 999 117 147
ØSTERVÅG 7 HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 49 998 | 43 371 |
| Sum kostnader | | 49 998 | 43 371 |
| Driftøresultat | | -49 998 | -43 371 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 3 561 454 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 21 003 | 80 860 |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 201 | 3 602 |
| Sum finansinntekter | | 3 585 658 | 84 462 |
| Annen rentekostnad | 4 | 2 243 114 | 2 287 490 |
| Annen finanskostnad | | 68 312 | 32 412 |
| Sum finanskostnader | | 2 311 426 | 2 319 902 |
| Netto finans | | 1 274 232 | -2 235 440 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 224 234 | -2 278 811 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | 461 356 | -389 746 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 762 878 | -1 889 065 |
| Årsresultat | | 762 878 | -1 889 065 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 762 877 | -1 889 065 |
| Sum overføringer og disponeringer | 9 | 762 877 | -1 889 065 |



Organisasjonsnr: 999 117 147
ØSTERVÅG 7 HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 66 408 645 | 66 408 644 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 709 725 | 1 435 045 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 67 118 370 | 67 843 689 |
| Sum anleggsmidler | | 70 528 155 | 71 455 581 |
| Omløpamidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Sum fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 423 358 | 356 666 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 423 358 | 356 666 |
| Sum omløpamidler | | 608 482 | 433 577 |
| SUM EIENDELER | | 71 136 637 | 71 889 158 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8,9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 6 392 289 | 6 392 289 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 392 289 | 7 392 289 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 762 877 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 762 877 | |
| Sum egenkapital | | 8 155 166 | 7 392 289 |



| | | | |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 11 | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 10 | 259 249 | 567 444 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 153 759 | 13 434 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 485 463 | 460 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 898 471 | 1 041 869 |
| Sum gjeld | | 62 981 471 | 64 496 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 71 136 637 | 71 889 158 |



Organisasjonnr: 999 117 147
ØSTERVÅG 7 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 1000.00 | 1000.00 | 1000000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|-------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Union Eiendomsinvest Norge AS | 510.00 | 51.00% | Ordinære aksjer |
| JO Capital AS | 466.00 | 46.60% | Ordinære aksjer |
| Rest under 5% | 24.00 | 2.40% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 1000.00 | 100.00% |

Note

3

Lønn og ytelser

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

3

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------|--------------|------------------|
|-----------------|--------------|------------------|



15035.00 10680.00

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 15035.00 | 10680.00 |

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
3

Obligatorisk tjenestepensjon

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Østervåg 7 Deltager AS | 100.00% | 100.00% | 42935.00 | 4285.00 |
| Østervåg 7 DA | 99.00% | 99.00% | 24118987.00 | 1397451.00 |

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|-------------------------------|--------------------------|
| Union Eiendomsinvest Norge AS | Oslo |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Konsernregnskap utarbeides av Union Eienedomsinvest Norge AS

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Østervåg 7 Holding AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østervåg 7 Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 762 877. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettvise 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Østervåg 7 Holding AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for 2018

Østervåg 7 Holding AS
0121 Oslo

Org. nr. 999 117 147

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Pennio Dokumentnøkkel: WY3Z-4Z7EG-FL1J-3YXWF-HT7JH-4ATMU



Østervåg 7 Holding AS

Resultatregnskap

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum driftsinntekter | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Annen driftskostnad | 3 | (49 998) | (43 371) |
| Sum driftskostnader | | <u>(49 998)</u> | <u>(43 371)</u> |
| Driftsresultat | | <u>(49 998)</u> | <u>(43 371)</u> |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 3 561 454 | - |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 21 003 | 80 860 |
| Annen renteinntekt | 4 | 3 201 | 3 603 |
| Sum finansinntekter | | <u>3 585 658</u> | <u>84 462</u> |
| Annen rentekostnad | 4 | (2 243 114) | (2 287 490) |
| Annen finanskostnad | | (68 312) | (32 412) |
| Sum finanskostnader | | <u>(2 311 426)</u> | <u>(2 319 902)</u> |
| Netto finans | | <u>1 274 232</u> | <u>(2 235 440)</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>1 224 234</u> | <u>(2 278 811)</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | (461 356) | 389 746 |
| Årsresultat | | <u>762 877</u> | <u>(1 889 065)</u> |
| Overføringer | | | |
| Overføring til (+) / fra (-) overkurs | | 762 877 | (1 889 065) |
| Sum overføringer | 9 | <u>762 877</u> | <u>(1 889 065)</u> |

Periodes Dokumentsnummer: WY30Z-4Z7EG-FL1J-3XXWF-HT7JH-44TMMU



Østervåg 7 Holding AS

BALANSE

| | Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 409 785 | 3 611 892 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 66 408 645 | 66 408 644 |
| Fordringer på foretak i samme konsern | 6 | 709 726 | 1 435 045 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 67 118 370 | 67 843 689 |
| Sum anleggsmidler | | 70 528 155 | 71 455 581 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Sum Fordringer | | 185 124 | 76 911 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 423 358 | 356 666 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 423 358 | 356 666 |
| Sum omløpsmidler | | 608 481 | 433 577 |
| SUM EIENDELER | | 71 136 637 | 71 889 158 |

Penneo Dokumentnøkkel: WY3Z-4Z7EG-FLUJ-3XXNF-HT7JH-4ATMU



Østervåg 7 Holding AS

BALANSE

| | Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 1 000,00) | 8,9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 6 392 289 | 6 392 289 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 392 289 | 7 392 289 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 762 877 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 762 877 | 0 |
| Sum egenkapital | 9 | 8 155 166 | 7 392 289 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 6 | 153 759 | 13 434 |
| Betalbar skatt | 10 | 259 249 | 567 444 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 485 462 | 460 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 898 470 | 1 041 869 |
| Sum Gjeld | | 62 981 470 | 64 496 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 71 136 637 | 71 889 158 |

I styret for Østervåg 7 Holding AS
Oslo, 9/5-2019

Kjetil K. Endresen
Styrets leder

Bjørn Braaten
Styremedlem

Eivind K. Endresen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WY30Z-4Z7EG-FLTL-3YXWF-HT7JH-4ATMU



Østervåg 7 Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 1.1, til 31.12.

Klassifisering og vurdering balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. 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 omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Renteinntekter

Renteinntekter resultatføres i takt med oppljeningsperiode.

Investeringer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av tidligere investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Østervåg 7 Holding AS

Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å ved siden av å eie andelene i Østervåg DA, eie fast eiendom eller aksjer i selskaper med fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke kostnadsført honorarer til selskapets styremedlemmer.

Kostnadsført honorar til revisor

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon ekskl. mva | 15 035 | 10 680 |
| Andre revisjonstjenester ekskl. mva | 0 | 0 |
| Sum kostnadsført | 15 035 | 10 680 |

Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 5 Investering i datterselskap

| Foretaksnavn | Foretaks- sted | Bokført verdi 31.12.2018 | Eierandel/ stemmeandel | Selskapets egenkapital 31.12.2018 | Selskapets resultat for 2018 |
|------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---|------------------------------------|
| Østervåg 7 Deltager AS | Oslo | 204 348 | 100 % | 42 935 | 4 285 |
| Østervåg 7 DA | Oslo | 66 204 297 | 99 % | 24 118 987 | 1 397 451 |
| | | 66 408 645 | | | |

Det ligger merverdier i underliggende selskaper slik at verdiene er i behold og det er ikke behov for nedskrivning av aksjeverdien på investeringene.

Note 6 Fordringer og gjeld på foretak i samme konsern

| Langsiktige fordringer | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Fordring på Østervåg 7 DA | 715 | 752 572 |
| Fordring på Østervåg 7 Deltager AS | 709 010 | 682 473 |
| Sum langsiktig konsernfordring | 709 726 | 1 435 045 |

Mellomværende renteberegnes med långivers innlånsrente + 0,25%. Inntektsførte renter utgjør i 2018 kr. 21.003.

| Kortsiktig gjeld | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Østervåg 7 DA - Mva 6 termin | 153 759 | 13 434 |
| Sum kortsiktig konserngjeld | 153 759 | 13 434 |



Østervåg 7 Holding AS

Note 7 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 1 000 aksjer pålydende kr. 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr. 1 000 000. Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

| Aksjeklasse | Antall | Pålydende | Aksjekapital |
|---------------------------------|--------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000 | 1 000 000 |
| Balanseført aksjekapital | | | 1 000 000 |

Foretaket har 3 aksjonærer og aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

| Aksjonærinformasjon | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
| Union Eiendomsinvest Norge AS | 510 | 51,00 % | 51,0 % |
| J O Capital AS | 466 | 46,60 % | 46,6 % |
| BKE Invest AS | 24 | 2,40 % | 2,4 % |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,00 % | 100 % |

Note 9 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|------------------------|--------------|-----------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 01.01.2018 | 1 000 000 | 6 392 289 | 0 | 7 392 289 |

Årets endring i egenkapital:

| | | | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Årets resultat | | | 762 877 | 762 877 |
| Egenkapital 31.12.2018 | 1 000 000 | 6 392 289 | 762 877 | 8 155 166 |

Østervåg 7 Holding AS inngår i konsernregnskapet til UNION Eiendomsinvest Norge AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0121 Oslo.



Østervåg 7 Holding AS

Note 10 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2018 | 2017 |
|--|----------------|-----------------|
| Betalbar skatt | 259 249 | 567 444 |
| Endring i utsatt skatt | 47 117 | -1 114 229 |
| Effekt av endring i skatteregler | 154 990 | 157 039 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 461 356 | -389 746 |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Resultat før skattekostnad | 1 224 234 | -2 278 811 |
| Skattemessig resultat fra andel i deltakerlignede selskap | 3 320 684 | 4 606 353 |
| Ikke fradragsberettigede renter (+) / ikke skattepliktige renter (-) | 949 | 540 |
| Utbytte fra investering i aksjer / andeler | -3 561 454 | - |
| Tilbakeføring av 3% netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 106 844 | - |
| Endring i midlertidige forskjeller | 35 914 | 36 266 |
| Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd | 1 127 171 | 2 364 348 |
| Anvendelse av framførbart underskudd | 0 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | 1 127 171 | 2 364 348 |
| Betalbar skatt | 259 249 | 567 444 |

| Avstemming fra nominell til faktisk skattesats: | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Ordinært resultat før skatt | 1 224 234 | -2 278 811 |
| Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (23% / 24%) | 281 574 | -546 915 |
| Skatteeffekten av følgende poster: | | |
| Skatteeffekt av endring i skatteregler | 154 990 | 157 039 |
| Skatteeffekt permanente forskjeller | 24 792 | 130 |
| Årets skattekostnad | 461 356 | -389 746 |
| Effektiv skattesats | 38 % | 17 % |

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller: | 31.12.2017 | 31.12.2018 | Endring |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| Finansielle instrumenter | 12 427 | 8 925 | 3 502 |
| Regnskapsmessig periodisering | 63 477 | 31 065 | 32 412 |
| Delsum midlertidige forskjeller | 75 904 | 39 990 | 35 914 |
| Investering i deltakerlignede selskap | -15 779 783 | -15 539 013 | -240 770 |
| Sum midlertidige forskjeller | -15 703 879 | -15 499 023 | -204 856 |
| Netto utsatt skatt i balansen (23% / 22%) | -3 611 892 | -3 409 785 | -202 107 |

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.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 62 083 000 | 63 455 000 |
| Påløpne gjeldsrenter | 485 462 | 460 991 |
| Sum | 62 568 462 | 63 915 991 |

Eiendommen Østervåg 7 med gnr 55, bnr. 1560 i det 99,0% eide selskapet Østervåg 7 DA er stilt som pant for selskapets lån i DNB for inntil kr. 70 000 000, samt 100% av andelene i Østervåg 7 DA.

Avdragsprofil:

Det skal betales kvartalsvise avdrag, 0,5% av opprinnelig lånesum. Avdrag i 2018 utgjør kr. 1 372 000. Lånet ble reforhandlet i desember 2016 med 3 nye år og lånet forfaller i sin helhet den 15.12.2019.



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."

Eivind K. Endresen

Styremedlem

Serienummer: eivind@berbu.no

IP: 92.221.xxx.xxx

2019-05-09 14:31:13Z

Kjetil K. Endresen

Styreleder

Serienummer: kjetil@berbu.no

IP: 92.221.xxx.xxx

2019-05-10 11:23:52Z

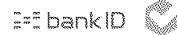
Bjørn Braaten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1172634

IP: 89.11.xxx.xxx

2019-05-24 08:39:50Z



Penneo Dokument ID: WY30Z-4Z7EG-FLHJ-3YXNF-HT7JH-44TMMU

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>