



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 135 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PECUNIA BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Petter Neslein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 10.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 627 610	7 470 954
Annen driftsinntekt		128 310	182 022
Sum inntekter		7 755 920	7 652 976
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	4 744 076	3 845 166
Sum kostnader		4 744 076	3 845 166
Driftsresultat		3 011 845	3 807 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		2 618 392	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 445 753	2 439 685
Annen finansinntekt		2 589	741
Sum finansinntekter		6 066 734	2 440 426
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-3 467 660	-949 303
Annen finanskostnad		-6 714 468	-5 724 763
Sum finanskostnader		-10 182 128	-6 674 066
Netto finans		-4 115 394	-4 233 641
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 103 549	-425 831
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-242 781	-41 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-860 768	-384 272
Årsresultat		-860 768	-384 272
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		569 031
Overføringer annen egenkapital	6	-860 768	-953 303
Sum overføringer og disponeringer		-860 768	-384 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	40 352 797	82 940 543
Sum varige driftsmidler		40 352 797	82 940 543
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	200 694 143	169 360 326
Sum finansielle anleggsmidler		200 694 143	169 360 326
Sum anleggsmidler		241 046 940	252 300 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 416	53 827
Andre fordringer	8	208 884 181	198 997 661
Sum fordringer		208 915 597	199 051 488
Sum omløpsmidler		208 915 597	199 051 488
SUM EIENDELER		449 962 537	451 352 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 560 000	1 560 000
Overkurs	6	46 665 690	46 665 690
Annen innskutt egenkapital	6	5 658 262	5 658 262
Sum innskutt egenkapital		53 883 952	53 883 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 917 061	9 777 830
Sum opptjent egenkapital		8 917 061	9 777 830
Sum egenkapital		62 801 013	63 661 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	565 441	808 222
Sum avsetninger for forpliktelser		565 441	808 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	366 000 000	366 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		366 000 000	366 000 000
Sum langsiktig gjeld		366 565 441	366 808 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 631 639	2 402 333
Skyldige offentlige avgifter		0	332
Annen kortsiktig gjeld	8	18 964 444	18 479 688
Sum kortsiktig gjeld		20 596 083	20 882 354
Sum gjeld		387 161 524	387 690 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 962 537	451 352 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 851808

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 135 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PECUNIA BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Petter Neslein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		7 627 610	7 470 954
Annen driftsinntekt		128 310	182 022
Sum inntekter		7 755 920	7 652 976
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	4 744 076	3 845 166
Sum kostnader		4 744 076	3 845 166
Driftsresultat		3 011 845	3 807 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		2 618 392	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 445 753	2 439 685
Annen finansinntekt		2 589	741
Sum finansinntekter		6 066 734	2 440 426
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-3 467 660	-949 303
Annen finanskostnad		-6 714 468	-5 724 763
Sum finanskostnader		-10 182 128	-6 674 066
Netto finans		-4 115 394	-4 233 641
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-242 781	-41 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-860 768	-384 272
Årsresultat		-860 768	-384 272
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		569 031
Overføringer annen egenkapital	6	-860 768	-953 303
Sum overføringer og disponeringer		-860 768	-384 272



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	40 352 797	82 940 543
Sum varige driftsmidler		40 352 797	82 940 543
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	200 694 143	169 360 326
Sum finansielle anleggsmidler		200 694 143	169 360 326
Sum anleggsmidler		241 046 940	252 300 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 416	53 827
Andre fordringer	8	208 884 181	198 997 661
Sum fordringer		208 915 597	199 051 488
Sum omløpsmidler		208 915 597	199 051 488
SUM EIENDELER		449 962 537	451 352 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 560 000	1 560 000
Overkurs	6	46 665 690	46 665 690
Annen innskutt egenkapital	6	5 658 262	5 658 262
Sum innskutt egenkapital		53 883 952	53 883 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 917 061	9 777 830
Sum opptjent egenkapital		8 917 061	9 777 830
Sum egenkapital		62 801 013	63 661 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	565 441	808 222
Sum avsetninger for forpliktelse		565 441	808 222



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	366 000 000	366 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		366 000 000	366 000 000
Sum langsiktig gjeld		366 565 441	366 808 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 631 639	2 402 333
Skyldige offentlige			
avgifter		0	332
Annen kortsiktig gjeld	8	18 964 444	18 479 688
Sum kortsiktig gjeld		20 596 083	20 882 354
Sum gjeld		387 161 524	387 690 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 962 537	451 352 357



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1200.00	1300.00	1560000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Pecunia AS	1200.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1200.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	28750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	28750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
7

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>
Sorgenfrigaten 10B AS	100.00%		2299214.00	323086.00
Huitfeldtsgate 9D AS	100.00%		10786694.00	413085.00
Sorgenfrigaten 21 AS	100.00%		21651213.00	1459290.00
Neuberggaten 31 AS	100.00%		22637649.00	-1099097.00
Sorgenfrigaten 10A AS	100.00%		33308.00	1784.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Pecunia Boligutleie AS	Postboks 1230 Vika 0110 Oslo 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 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 investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet utarbeides av Pecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor. I henhold til regnskapslovens § 3-7 har selskapet ikke utarbeidet eget konsernregnskap.

Inntekter

Inntekter regnskapsføres når den er opptjent, det vil si når krav på vederlaget oppstår. inntektene regnskapsføres mot verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil generere.



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

NOTE 2 - LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	30 000	28 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 3 - HONORARER

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 1.582.434,- i forvaltnings- og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendommer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	72 940 543	10 000 000	82 940 543
Tilgang kjøpte driftsmidler	616 000	0	616 000
Avgang solgte driftsmidler ved fisjon	-43 203 746	0	-43 203 746
Anskaffelseskost 31.12.	30 352 797	10 000 000	40 352 797
Balanseført pr. 31.12.	30 352 797	10 000 000	40 352 797

Boligeiendommer avskrives ikke.



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 5 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 200	1 300 kr	1 560 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pecunia AS	1 200	100 %	100 %

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	9 777 830	63 661 782
Årsresultat	0	0	0	-860 768	-860 769
Fisjon	-288 000	-42 830 508	0	0	-43 118 508
Kapitaløkning ved konsernfusjon	288 000	42 830 508	0	0	43 118 508
Egenkapital 31.12.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	8 917 062	62 801 013

NOTE 7 - DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sorgenfrigaten 10B AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	323 086	2 299 214	3 009 979
Huitfeldtsgate 9D AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	413 085	10 786 694	13 872 603
Sorgenfrigaten 21 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 459 290	21 651 213	50 278 639
Neuberggaten 31 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-1 099 097	22 637 649	133 454 921
Sorgenfrigaten 10A AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 784	33 308	78 000
Sum			1 098 148	57 408 078	200 694 142



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Pecunia AS	71 283 776	80 385 480
Sorgenfrigaten 10 B AS	1 400 134	1 408 102
Huitfeldts gate 9D AS	54 211 311	53 062 828
Sorgenfrigaten 21 AS	33 932 623	33 213 750
Neuberggaten 31 AS	1 757 081	30 718 753
Mottatt konsernbidrag 2020	2 618 392	0
Sorgenfrigaten 10A AS	43 267 706	0
Sum	<u>208 471 023</u>	<u>198 788 913</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Avgitt konsernbidrag	0	729 527
Pecunia Parkering AS	137 805	0
Grimelundsveien 2-6 AS	16 414 598	16 066 849
Sorgenfrigaten 10A AS	111 917	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	1 582 434	2 320 796
Sum	<u>18 246 754</u>	<u>19 117 172</u>

Selskapet er deltaker i morselskapet Pecunia AS sitt konsernkontosystem. Selskapet er på lik linje med øvrige selskaper med i ordningen solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist.

NOTE 9 - PANT OG GARANTIER

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	366 000 000	366 000 000

Hele gjelden har forfall innen 5 år. Eiendommer i datterselskapene Sorgenfrigaten 10A AS, Sorgenfrigaten 10B AS, Sorgenfrigaten 21 AS, Huitfeldts gate 9D AS og Neuberggaten 31 AS er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Eiendom, tomt	40 352 797	82 940 543

NOTE 10 - FISJON OG FUSJON

Selskapet har i 2020 utfisjonert eiendom i Sorgenfrigaten 10 A til Sorgenfrigaten Hjelpeselskap AS. Sorgenfrigaten Hjelpeselskap AS ble deretter innfusjonert i Sorgenfrigaten 10 A AS, et heleid datterselskap av Pecunia Boligutleie AS. Fusjonen ble gjennomført som en konsernfusjon, med Pecunia Boligutleie AS som vederlagsutsteder. Fisjonen og fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet med regnskapsmessig virkningstidspunkt hhv 16 desember 2020 og 19 desember 2020.



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 11 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	0	160 496
Endring utsatt skatt	-242 781	-202 055
Årets totale skattekostnad	<u>-242 781</u>	<u>-41 559</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 103 550	-425 830
Permanente forskjeller	678 172	0
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	0	236 923
Resultatført konsernbidrag	-2 618 392	0
Endring i midlertidige forskjeller	-79 059	918 434
Alminnelig inntekt	<u>-3 122 829</u>	<u>729 527</u>
Mottatt konsernbidrag	2 618 392	0
Ytet konsernbidrag	0	-729 527
Årets skattegrunnlag	<u>-504 437</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	678 172	0
Gevinst- og tapskonto	2 396 451	3 673 736
Sum	<u>3 074 623</u>	<u>3 673 736</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-504 437</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 570 186</u>	<u>3 673 736</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	565 441	808 222



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pecunia Boligutleie AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pecunia Boligutleie AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr -860 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 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 avviklet.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: FTKNQ-QQT68-QUEEW-J6UWX-UPJ72-BE6VB



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Pecunia Boligutleie AS

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 internkontroll.
- 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 modifierer 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2021
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FTKNQ-QQT68-QUEEW-J6UWX-UPJ72-BE6VB



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 31.45.xxx.xxx

2021-05-28 09:26:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: FTKNQ-QQT68-QUEEW-J6UWX-UPJ72-BE6VB

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>



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Pecunia Boligutleie AS årsrapport for 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt		7 627 610	7 470 954
Annen driftsinntekt		128 310	182 022
Sum driftsinntekter		<u>7 755 920</u>	<u>7 652 976</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	<u>4 744 076</u>	<u>3 845 166</u>
Driftsresultat		<u>3 011 845</u>	<u>3 807 810</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		2 618 392	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 445 753	2 439 685
Annen finansinntekt		2 589	741
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-3 467 660	-949 303
Annen finanskostnad		<u>-6 714 468</u>	<u>-5 724 763</u>
Netto finansposter		<u>-4 115 394</u>	<u>-4 233 641</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 103 549</u>	<u>-425 831</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	<u>-242 781</u>	<u>-41 559</u>
Årsresultat		<u>-860 768</u>	<u>-384 272</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	0	569 031
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-860 768</u>	<u>-953 303</u>
Sum disponert		<u>-860 768</u>	<u>-384 272</u>



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>40 352 797</u>	<u>82 940 543</u>
Sum varige driftsmidler		<u>40 352 797</u>	<u>82 940 543</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	200 694 143	169 360 326
Andre fordringer	8	<u>43 267 706</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>243 961 849</u>	<u>169 360 326</u>
Sum anleggsmidler		<u>284 314 646</u>	<u>252 300 869</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		31 416	53 827
Andre fordringer	8	<u>165 616 476</u>	<u>198 997 661</u>
Sum fordringer		<u>165 647 891</u>	<u>199 051 488</u>
Sum omløpsmidler		<u>165 647 891</u>	<u>199 051 488</u>
Sum eiendeler		<u>449 962 537</u>	<u>451 352 357</u>



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	1 560 000	1 560 000
Overkurs	6	46 665 690	46 665 690
Annen innskutt egenkapital	6	5 658 262	5 658 262
Sum innskutt egenkapital		<u>53 883 952</u>	<u>53 883 952</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	8 917 061	9 777 830
Sum opptjent egenkapital		<u>8 917 061</u>	<u>9 777 830</u>
Sum egenkapital		<u>62 801 013</u>	<u>63 661 781</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	11	565 441	808 222
Sum avsetning for forpliktelser		<u>565 441</u>	<u>808 222</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	366 000 000	366 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>366 000 000</u>	<u>366 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	1 631 639	2 402 333
Skyldige offentlige avgifter		0	332
Annen kortsiktig gjeld	8	18 964 444	18 479 688
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 596 083</u>	<u>20 882 354</u>
Sum gjeld		<u>387 161 524</u>	<u>387 690 576</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>449 962 537</u>	<u>451 352 357</u>

Oslo, 26. mars 2021

Petter Fredrik Neslein
styreleder



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 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 investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet utarbeides av Pecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor. I henhold til regnskapslovens § 3-7 har selskapet ikke utarbeidet eget konsernregnskap.

Inntekter

Inntekter regnskapsføres når den er opptjent, det vil si når krav på vederlaget oppstår. inntektene regnskapsføres mot verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil generere.



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

NOTE 2 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	30 000	28 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 3 - HONORARER

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 1.582.434,- i forvaltnings- og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendommer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	72 940 543	10 000 000	82 940 543
Tilgang kjøpte driftsmidler	616 000	0	616 000
Avgang solgte driftsmidler ved fisjon	-43 203 746	0	-43 203 746
Anskaffelseskost 31.12.	30 352 797	10 000 000	40 352 797
Balanseført pr. 31.12.	30 352 797	10 000 000	40 352 797

Boligeiendommer avskrives ikke.



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 5 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 200	1 300 kr	1 560 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pecunia AS	1 200	100 %	100 %

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	9 777 830	63 661 782
Årsresultat	0	0	0	-860 768	-860 769
Fisjon	-288 000	-42 830 508	0	0	-43 118 508
Kapitaløkning ved konsernfusjon	288 000	42 830 508	0	0	43 118 508
Egenkapital 31.12.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	8 917 062	62 801 013

NOTE 7 - DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sorgenfrigaten 10B AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	323 086	2 299 214	3 009 979
Huitfeldtsgate 9D AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	413 085	10 786 694	13 872 603
Sorgenfrigaten 21 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 459 290	21 651 213	50 278 639
Neuberggaten 31 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-1 099 097	22 637 649	133 454 921
Sorgenfrigaten 10A AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 784	33 308	78 000
Sum			1 098 148	57 408 078	200 694 142



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Pecunia AS	71 283 776	80 385 480
Sorgenfrigaten 10 B AS	1 400 134	1 408 102
Huitfeldts gate 9D AS	54 211 311	53 062 828
Sorgenfrigaten 21 AS	33 932 623	33 213 750
Neuberggaten 31 AS	1 757 081	30 718 753
Mottatt konsernbidrag 2020	2 618 392	0
Sorgenfrigaten 10A AS	43 267 706	0
Sum	<u>208 471 023</u>	<u>198 788 913</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Avgitt konsernbidrag	0	729 527
Pecunia Parkering AS	137 805	0
Grimelundsveien 2-6 AS	16 414 598	16 066 849
Sorgenfrigaten 10A AS	111 917	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	<u>1 582 434</u>	<u>2 320 796</u>
Sum	<u>18 246 754</u>	<u>19 117 172</u>

Selskapet er deltaker i morselskapet Pecunia AS sitt konsernkontosystem. Selskapet er på lik linje med øvrige selskaper med i ordningen solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist.

NOTE 9 - PANT OG GARANTIER

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	366 000 000	366 000 000

Hele gjelden har forfall innen 5 år. Eiendommer i datterselskapene Sorgenfrigaten 10A AS, Sorgenfrigaten 10B AS, Sorgenfrigaten 21 AS, Huitfeldts gate 9D AS og Neuberggaten 31 AS er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Eiendom, tomt	40 352 797	82 940 543

NOTE 10 - FISJON OG FUSJON

Selskapet har i 2020 utfisjonert eiendom i Sorgenfrigaten 10 A til Sorgenfrigaten Hjelpeselskap AS. Sorgenfrigaten Hjelpeselskap AS ble deretter innfusjonert i Sorgenfrigaten 10 A AS, et heleid datterselskap av Pecunia Boligutleie AS. Fusjonen ble gjennomført som en konsernfusjon, med Pecunia Boligutleie AS som vederlagsutsteder. Fisjonen og fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet med regnskapsmessig virkningstidspunkt hhv 16 desember 2020 og 19 desember 2020.

Side 8



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 11 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	0	81 415
Endring utsatt skatt	-242 781	-202 055
Årets totale skattekostnad	<u>-242 781</u>	<u>-120 640</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 103 550	-548 368
Permanente forskjeller	678 172	0
Resultatført konsernbidrag	-2 618 392	0
Endring i midlertidige forskjeller	-79 059	918 434
Alminnelig inntekt	-3 122 829	370 066
Mottatt konsernbidrag	2 618 392	0
Ytet konsernbidrag	0	-370 066
Årets skattegrunnlag	<u>-504 437</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	678 172	0
Gevinst- og tapskonto	2 396 451	3 673 736
Sum	<u>3 074 623</u>	<u>3 673 736</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-504 437</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 570 186</u>	<u>3 673 736</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	565 441	808 222
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020	
22% skatt av resultat før skatt	-242 781	
Permanente forskjeller (22%)	149 198	
Beregnet skattekostnad	<u>-93 583</u>	
Effektiv skattesats *)	0,1 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt