



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 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: Malling og Co Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2019

### 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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	96 904	416 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 904</b>	<b>416 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 904</b>	<b>-416 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 050 018	3 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			4 672 839
Annen renteinntekt		4 804	1 165
Annen finansinntekt		7 500 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 554 822</b>	<b>8 074 004</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 941 918	1 505 712
Annen rentekostnad		1 722	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 943 640</b>	<b>1 505 712</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 611 182</b>	<b>6 568 292</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 514 278</b>	<b>6 152 210</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	7 360	660 530
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		4 500 000	8 072 839
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 006 918	-2 581 159
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		526 549 313	526 549 313
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>526 549 313</b>	<b>526 549 313</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>526 549 313</b>	<b>526 549 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 425	49 057
Konsernfordringer	5	10 550 018	8 810 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 551 443</b>	<b>8 860 011</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 284	418 208
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>417 284</b>	<b>418 208</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 968 727</b>	<b>9 278 219</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>537 518 040</b>	<b>535 827 532</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2, 3	3 030 000	3 030 000
Overkurs		467 994 430	467 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>471 024 430</b>	<b>471 024 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital	3	44 332	-2 962 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 332</b>	<b>-2 962 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>471 068 762</b>	<b>468 061 844</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5	61 941 918	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 941 918</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 941 918</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			32 319
Betalbar skatt	1	7 360	660 530
Utbytte		4 500 000	8 072 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 507 360</b>	<b>8 765 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 449 278</b>	<b>67 765 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>537 518 040</b>	<b>535 827 532</b>



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Østensjøveien 27 Holding AS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Østensjøveien 27 Holding AS' årsregnskap.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 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.

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. februar 2019  
BDO AS

  
Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2018

## Østensjøveien 27 Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 030 476



Østensjøveien 27 Holding AS

## Årsberetning 2018

### Virksomhetens formål og hvor den drives

Selskapet har som virksomhet å investere i og utvikle fast eiendom samt annen aktivitet forbundet med dette, herunder investering i aksjer og andeler. Selskapet eier 100 % av aksjene i Østensjøveien 27 AS.

Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Forretningsfører for selskapet er Malling & Co Forvaltning AS.

### Selskapets utvikling, resultat og fortsatte drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2018.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

### Likestilling

Styret består av tre menn. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak. Frem til nå har ledelsen ikke funnet det nødvendig å gjennomføre særskilte tiltak og har heller ikke funnet det påkrevet å planlegge iverksatt slike.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som er naturlig for denne type virksomhet.

Oslo, 31.01.2019  
Styret i Østensjøveien 27 Holding AS



For Anne Utgård  
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen  
styremedlem

Mads Mortensen  
styremedlem



## Resultatregnskap

Østensjøveien 27 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	6	96 904	416 082
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>96 904</b>	<b>416 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 904</b>	<b>-416 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 050 018	3 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	4 672 839
Annen renteinntekt		4 804	1 165
Annen finansinntekt		7 500 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 941 918	1 505 712
Annen rentekostnad		1 722	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 611 182</b>	<b>6 568 292</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		7 514 278	6 152 210
Skattekostnad på ordinært resultat	1	7 360	660 530
<b>Ordinært resultat</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		4 500 000	8 072 839
Avsatt til annen egenkapital		3 006 918	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 581 159
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 506 918</b>	<b>5 491 680</b>



## Balanse

Østensjøveien 27 Holding AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		526 549 313	526 549 313
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>526 549 313</b>	<b>526 549 313</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>526 549 313</b>	<b>526 549 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 425	49 057
Konsernfordringer	5	10 550 018	8 810 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 551 443</b>	<b>8 860 011</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		417 284	418 208
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 968 727</b>	<b>9 278 219</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>537 518 040</b>	<b>535 827 532</b>




**Balanse**


Østensjøveien 27 Holding AS


Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	3 030 000	3 030 000
Overkurs		467 994 430	467 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>471 024 430</b>	<b>471 024 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	44 332	-2 962 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 332</b>	<b>-2 962 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>471 068 762</b>	<b>468 061 844</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	5	61 941 918	59 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 941 918</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	32 319
Betalbar skatt	1	7 360	660 530
Utbytte		4 500 000	8 072 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 507 360</b>	<b>8 765 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 449 278</b>	<b>67 765 688</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>537 518 040</b>	<b>535 827 532</b>

Oslo, 31.01.2019

Styret i Østensjøveien 27 Holding AS

  
Tor Arne Utgård  
styreleder

  
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 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 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

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 360	660 530
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 360</b>	<b>660 530</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 514 278	6 152 210
Permanente forskjeller	-7 482 278	-3 400 000
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>32 000</b>	<b>2 752 210</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-694 144	660 530
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	701 504	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>7 360</b>	<b>660 530</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
--	-------------	-------------	----------------

### Note 2 Aksjonærer

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	30 000	101,00	3 030 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>3 030 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	30 000	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>

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. 31.12.2017	3 030 000	467 994 430	-2 962 586	468 061 844
Endringer ført mot EK	0	0	0	0
<b>Pr. 01.01.2018</b>	<b>3 030 000</b>	<b>467 994 430</b>	<b>-2 962 586</b>	<b>468 061 844</b>
Årets resultat	0	0	7 506 918	7 506 918
Avsatt utbytte	0	0	-4 500 000	-4 500 000
<b>Pr. 31.12.2018</b>	<b>3 030 000</b>	<b>467 994 430</b>	<b>44 332</b>	<b>471 068 762</b>

### Note 4 Datterselskap

	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Aksjer i Østensjøveien 27 AS	100 %	526 549 313	9 866 354	399 928 281

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
<b>Andre kortsiktige fordringer konsern</b>		
Malling & Co Eiendomsfond AS	0	4 672 839
Østensjøveien 27 AS	0	722 116
Østensjøveien 27 Invest AS	0	16 000
Østensjøveien 27 AS	10 550 018	3 400 000
<b>Sum</b>	<b>10 550 018</b>	<b>8 810 955</b>
<b>Gjeld til selskap i samme konsern</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	61 941 918	59 000 000
<b>Sum</b>	<b>61 941 918</b>	<b>59 000 000</b>

Selskapet har pr. 31.12.18 kr. 61 941 918 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 2018 utgjør kr 3 750.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 38 000.