



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 068 808
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 40 AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 4	6 170 029	3 577 643
Sum kostnader		6 170 029	3 577 643
Driftsresultat		-6 170 029	-3 577 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 597	21 966
Sum finansinntekter		1 597	21 966
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 131 259	-44 428
Annen finanskostnad		-11 806	-4 265
Sum finanskostnader		-1 143 065	-48 693
Netto finans		-1 141 468	-26 727
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 311 497	-3 604 370
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 608 529	-792 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 702 968	-2 811 409
Årsresultat		-5 702 968	-2 811 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-5 702 968	-2 811 409
Sum overføringer og disponeringer		-5 702 968	-2 811 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 255 391	1 646 862
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		6 724 351	5 115 822
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 218 253	51 461 269
Sum varige driftsmidler		54 218 253	51 461 269
Sum anleggsmidler		60 942 604	56 577 090
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		156 070	
Andre fordringer		1 245 248	626 943
Sum fordringer		1 401 318	626 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 743 846	2 108 504
Sum omløpsmidler		3 145 164	2 735 447
SUM EIENDELER		64 087 768	59 312 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	3 605 250	3 605 250
Overkurs	7	4 526 377	4 526 377
Sum innskutt egenkapital		8 131 627	8 131 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-5 702 968	
Sum opptjent egenkapital		-5 702 968	
Sum egenkapital		2 428 659	8 131 627
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	2 290 088	1 169 993
Annen kortsiktig gjeld	8	59 369 021	50 010 918
Sum kortsiktig gjeld		61 659 109	51 180 911
Sum gjeld		61 659 109	51 180 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 087 768	59 312 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 851862

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 068 808
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 40 AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 4	6 170 029	3 577 643
Sum kostnader		6 170 029	3 577 643
Driftsresultat		-6 170 029	-3 577 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 597	21 966
Sum finansinntekter		1 597	21 966
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 131 259	-44 428
Annen finanskostnad		-11 806	-4 265
Sum finanskostnader		-1 143 065	-48 693
Netto finans		-1 141 468	-26 727
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 311 497	-3 604 370
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 608 529	-792 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 702 968	-2 811 409
Årsresultat		-5 702 968	-2 811 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-5 702 968	-2 811 409
Sum overføringer og disponeringer		-5 702 968	-2 811 409



Organisasjonsnr: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 255 391	1 646 862
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		6 724 351	5 115 822
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 218 253	51 461 269
Sum varige driftsmidler		54 218 253	51 461 269
Sum anleggsmidler		60 942 604	56 577 090
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		156 070	
Andre fordringer		1 245 248	626 943
Sum fordringer		1 401 318	626 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 743 846	2 108 504
Sum omløpsmidler		3 145 164	2 735 447
SUM EIENDELER		64 087 768	59 312 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	3 605 250	3 605 250
Overkurs	7	4 526 377	4 526 377
Sum innskutt egenkapital		8 131 627	8 131 627
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-5 702 968	
Sum opptjent egenkapital		-5 702 968	
Sum egenkapital		2 428 659	8 131 627
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	2 290 088	1 169 993
Annen kortsiktig gjeld	8	59 369 021	50 010 918
Sum kortsiktig gjeld		61 659 109	51 180 911
Sum gjeld		61 659 109	51 180 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 087 768	59 312 538



Organisasjonsnr: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	32775.00	110.00	3605250.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Pecunia AS	27860.00	85.00%	Ordinære aksjer
Hanto AS	3277.00	10.00%	Ordinære aksjer
Lotus Invest AS	1638.00	5.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	32775.00	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>
	46875.00	56250.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		39438.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46875.00	95688.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00



Østensjøveien 40 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

Konsernregnskap utarbeides av Oecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

Fusjon

Selskapet har i løpet av 2019 mottatt selskapet Østensjøveien 42 AS i tingsinnskudd fra aksjonærene, og deretter innfusjonert i Østensjøveien 40 AS. Fusjonen er gjennomført med konsernkontinuitet med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2019.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, det vil si når krav på vederlag 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.



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2020

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.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	46 875	56 250
Andre tjenester	0	39 438

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 3 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	32 775	110 kr	3 605 250

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pecunia AS	27 860	85 %	85 %
Hanto AS	3 277	10 %	10 %
Lotus Invest AS	1 638	5 %	5 %
Sum	32 775	100 %	100 %

NOTE 4 - HONORARER

Side Side 2



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2020

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 1.776.159,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

Note 5 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2020	3 468 960

Goodwill relaterer seg til fusjon med Østensjøveien 42 AS, og knytter seg til forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt. Goodwill avskrives frem til midlertidige forskjeller på eiendommen utgjør 0.

NOTE 6 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tomter, Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	10 338 835	51 461 269
Tilgang	0	0	2 756 984	2 756 984
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253

Selskapets eksisterende bygg i Østensjøveien 42 er revet i 2020. Nytt bygg er under prosjektering, og påløpte prosjektkostnader er balanseført som anlegg under utførelse.

NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	4 526 377	0	8 131 627
Årsresultat	0	0	-5 702 968	-5 702 968
Egenkapital 31.12.	3 605 250	4 526 377	-5 702 968	2 428 659



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2020

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

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Leverandørgjeld	1 952 949	963 933
Pecunia AS	59 292 391	49 934 287
Sum	<u>61 245 340</u>	<u>50 898 220</u>

NOTE 9 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	<u>-1 608 529</u>	<u>-792 961</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-1 608 529</u>	<u>-792 961</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-7 311 496	-3 604 371
Endring i midlertidige forskjeller	<u>217 727</u>	<u>-2 087 945</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-7 093 769</u>	<u>-5 692 316</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	18 171 868	17 387 003
Gevinst- og tapskonto	<u>-8 429 542</u>	<u>-7 426 950</u>
Sum	<u>9 742 326</u>	<u>9 960 053</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-21 070 598</u>	<u>-13 976 829</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 328 272	-4 016 776
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>3 468 960</u>	<u>3 468 960</u>
Sum	<u>-14 797 232</u>	<u>-7 485 736</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-3 255 391	-1 646 862
--	------------	------------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	<u>-1 608 529</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-1 608 529</u>

Effektiv skattesats *) 0,2 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Østensjøveien 40 AS årsrapport 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 4	6 170 029	3 577 643
Driftsresultat		-6 170 029	-3 577 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 597	21 966
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 131 259	-44 428
Annen finanskostnad		-11 806	-4 265
Netto finansposter		-1 141 468	-26 727
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 311 497	-3 604 370
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 608 529	-792 961
Årsresultat		-5 702 968	-2 811 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-5 702 968	-2 811 409



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	3 255 391	1 646 862
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 724 351</u>	<u>5 115 822</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 218 253	51 461 269
Sum varige driftsmidler		<u>54 218 253</u>	<u>51 461 269</u>
Sum anleggsmidler		<u>60 942 604</u>	<u>56 577 090</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		156 070	0
Andre fordringer		1 245 248	626 943
Sum fordringer		<u>1 401 318</u>	<u>626 943</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 743 846</u>	<u>2 108 504</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 145 164</u>	<u>2 735 447</u>
Sum eiendeler		<u>64 087 768</u>	<u>59 312 538</u>



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 7	3 605 250	3 605 250
Overkurs	7	4 526 377	4 526 377
Sum innskutt egenkapital		<u>8 131 627</u>	<u>8 131 627</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	-5 702 968	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 702 968</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>2 428 659</u>	<u>8 131 627</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	2 290 088	1 169 993
Annen kortsiktig gjeld	8	59 369 021	50 010 918
Sum kortsiktig gjeld		<u>61 659 109</u>	<u>51 180 911</u>
Sum gjeld		<u>61 659 109</u>	<u>51 180 911</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>64 087 768</u>	<u>59 312 538</u>

Oslo, 26. mars 2021

Petter Fredrik Neslein
styreleder



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

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

Konsernregnskap utarbeides av Oecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

Fusjon

Selskapet har i løpet av 2019 mottatt selskapet Østensjøveien 42 AS i tingsinnskudd fra aksjonærene, og deretter innfusjonert i Østensjøveien 40 AS. Fusjonen er gjennomført med konsernkontinuitet med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2019.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, det vil si når krav på vederlag 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.



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2020

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.

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

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	46 875	56 250
Andre tjenester	0	39 438

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 3 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	32 775	110 kr	3 605 250

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pecunia AS	27 860	85,00 %	85,00 %
Hanto AS	3 277	10,00 %	10,00 %
Lotus Invest AS	1 638	5,00 %	5,00 %
Sum	32 775	100,00 %	100,00 %



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2020

NOTE 4 - HONORARER

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 1.776.159,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

Note 5 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2020	3 468 960

Goodwill relaterer seg til fusjon med Østensjøveien 42 AS, og knytter seg til forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt. Goodwill avskrives frem til midlertidige forskjeller på eiendommen utgjør 0.

NOTE 6 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tomter, Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	10 338 835	51 461 269
Tilgang ved fusjon	0	0	2 756 984	2 756 984
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253

Selskapets eksisterende bygg i Østensjøveien 42 er revet i 2020. Nytt bygg er under prosjektering, og påløpte prosjektkostnader er balanseført som anlegg under utførelse.

NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	4 526 377	0	8 131 627
Årsresultat	0	0	-5 702 968	-5 702 968
Egenkapital 31.12.	3 605 250	4 526 377	-5 702 968	2 428 659



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2020

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

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	1 952 949	963 933
Pecunia AS	59 292 391	49 934 287
Sum	61 245 340	50 898 220

NOTE 9 - SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Endring utsatt skatt	-1 608 529	-792 961
Årets totale skattekostnad	-1 608 529	-792 961

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-7 311 496	-3 604 371
Endring i midlertidige forskjeller	217 727	-2 087 945
Årets skattegrunnlag	-7 093 769	-5 692 316

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	18 171 868	17 387 003
Gevinst- og tapskonto	-8 429 542	-7 426 950
Sum	9 742 326	9 960 053
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-21 070 598	-13 976 829
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 328 272	-4 016 776
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 468 960	3 468 960
Sum	-14 797 232	-7 485 736

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-3 255 391	-1 646 862
--	------------	------------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	-1 608 529
Beregnet skattekostnad	-1 608 529

Effektiv skattesats *) 0,2 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



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 Øststensjøveien 40 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øststensjøveien 40 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 702 968. 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.

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

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: WM25K-IPC3-3QYNB-04EAW-VPDHQ-GQJSE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Østensjøveien 40 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: WM25K-IPCV3-3QYNB-04EAW-VPDHQ-GQJ5E



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: WM25K-IPCV3-3QVNB-04EAW-VPDHO-GQJSE

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>