



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt			2 859 154
Annen driftsinntekt			56 197
Sum inntekter			2 915 351
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	525 531	1 206 599
Sum kostnader		525 531	1 206 599
Driftsresultat		-525 531	1 708 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 122 167	4 115 433
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 073 610	1 937 336
Sum finansinntekter		11 195 777	6 052 769
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 990 331	-2 485 103
Annen finanskostnad		-11 878 622	-5 739 148
Sum finanskostnader		-14 868 953	-8 224 251
Netto finans		-3 673 177	-2 171 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 198 708	-462 730
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-923 715	-94 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 274 993	-368 369
Årsresultat		-3 274 993	-368 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-3 274 993	-368 369
Sum overføringer og disponeringer		-3 274 993	-368 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	452 635	
Sum immaterielle eiendeler		452 635	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	800 000	800 000
Sum varige driftsmidler		800 000	800 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	284 208 171	201 170 620
Sum finansielle anleggsmidler		284 208 171	201 170 620
Sum anleggsmidler		285 460 806	201 970 620
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	232 332 170	319 976 697
Sum fordringer		232 332 170	319 976 697
Sum omløpsmidler		232 332 170	319 976 697
SUM EIENDELER		517 792 977	521 947 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 560 000	1 560 000
Overkurs	10	46 665 690	46 665 690
Annen innskutt egenkapital	10	5 658 262	5 658 262
Sum innskutt egenkapital		53 883 952	53 883 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 273 698	8 548 692
Sum opptjent egenkapital		5 273 698	8 548 692
Sum egenkapital		59 157 650	62 432 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		471 080
Sum avsetninger for forpliktelser			471 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 000 000	440 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		440 000 000	440 000 000
Sum langsiktig gjeld		440 000 000	440 471 080
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	412 987	454 635
Skyldige offentlige avgifter			0
Annen kortsiktig gjeld	8	18 222 340	18 588 959
Sum kortsiktig gjeld		18 635 327	19 043 594
Sum gjeld		458 635 327	459 514 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 792 977	521 947 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 685274

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt			2 859 154
Annen driftsinntekt			56 197
Sum inntekter			2 915 351
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	525 531	1 206 599
Sum kostnader		525 531	1 206 599
Driftsresultat		-525 531	1 708 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 122 167	4 115 433
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 073 610	1 937 336
Sum finansinntekter		11 195 777	6 052 769
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 990 331	-2 485 103
Annen finanskostnad		-11 878 622	-5 739 148
Sum finanskostnader		-14 868 953	-8 224 251
Netto finans		-3 673 177	-2 171 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 198 708	-462 730
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-923 715	-94 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 274 993	-368 369
Årsresultat		-3 274 993	-368 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-3 274 993	-368 369
Sum overføringer og disponeringer		-3 274 993	-368 369



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 452 635
Sum immaterielle eiendeler 452 635

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 800 000 800 000
Sum varige driftsmidler 800 000 800 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 284 208 171 201 170 620
Sum finansielle anleggsmidler 284 208 171 201 170 620

Sum anleggsmidler

285 460 806 201 970 620

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 8 232 332 170 319 976 697
Sum fordringer 232 332 170 319 976 697

Sum omløpsmidler

232 332 170 319 976 697

SUM EIENDELER

517 792 977 521 947 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 1 560 000 1 560 000
Overkurs 10 46 665 690 46 665 690
Annen innskutt egenkapital 10 5 658 262 5 658 262
Sum innskutt egenkapital 53 883 952 53 883 952

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10 5 273 698 8 548 692
Sum opptjent egenkapital 5 273 698 8 548 692

Sum egenkapital

59 157 650 62 432 643

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 6 471 080



Sum avsetninger for forpliktelser			471 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 000 000	440 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		440 000 000	440 000 000
Sum langsiktig gjeld		440 000 000	440 471 080
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	412 987	454 635
Skyldige offentlige avgifter			0
Annen kortsiktig gjeld	8	18 222 340	18 588 959
Sum kortsiktig gjeld		18 635 327	19 043 594
Sum gjeld		458 635 327	459 514 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 792 977	521 947 317



Organisasjonsnr: 933 135 551
PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

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
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	71781.00	81875.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	71781.00	81875.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



3

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%		1513536.00	-785679.00
Huitfeldtsgate 9D AS	100.00%		10786695.00	920384.00
Sorgenfrigaten 21 AS	100.00%		21651214.00	1552145.00
Sorgenfrigaten 10A AS	100.00%		42893664.00	-819006.00
Løkkegangen 5 AS	100.00%		34518917.00	1173255.00
Huitfeldts gate 30 AS	100.00%		6733067.00	843719.00
Neuberggaten 31 AS	100.00%		20845197.00	-677030.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Ja

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2022

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 2022

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.



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendommer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	800 000	0	800 000
Anskaffelseskost 31.12.	800 000	0	800 000
Balanseført pr. 31.12.	800 000	0	800 000

Boligeiendommer avskrives ikke.

NOTE 3 - DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sorgenfrigaten 10B AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-785 679	1 513 536	3 009 979
Huitfeldts gate 9D AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	920 384	10 786 695	13 872 603
Sorgenfrigaten 21 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 552 145	21 651 214	50 278 639
Sorgenfrigaten 10A AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-819 006	42 893 664	43 345 706
Løkkegangen 5 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 173 255	34 518 917	34 313 705
Huitfeldts gate 30 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	843 719	6 733 067	6 435 830
Neuberggaten 31 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-677 030	20 845 197	132 951 709
Sum			2 207 788	138 942 290	284 208 171

NOTE 4 - 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:

	2022	2021
Revisjon	71 781	81 875

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 5 - HONORARER

Selskapet har i 2022 kostnadsført kr 386.987,- i forvaltnings- og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

**Pecunia Boligutleie AS****Noter til regnskapet for 2022****NOTE 6 - SKATT**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-923 715	-94 361
Årets totale skattekostnad	<u>-923 715</u>	<u>-94 361</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 198 708	-462 730
Permanente forskjeller	0	828 466
Resultatført konsernbidrag	-5 122 167	-4 115 433
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 695 209</u>	<u>-516 658</u>
Alminnelig inntekt	-7 625 666	-4 266 355
Mottatt konsernbidrag	<u>5 122 167</u>	<u>4 115 433</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-2 503 499</u>	<u>-150 922</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	0	1 472 818
Gevinst- og tapskonto	<u>889 562</u>	<u>1 111 953</u>
Sum	<u>889 562</u>	<u>2 584 771</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-2 946 995</u>	<u>-443 496</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 057 433</u>	<u>2 141 275</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-452 635	471 080

NOTE 7 - PANT OG GARANTIER

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	440 000 000	440 000 000

Hele gjelden har forfall innen 5 år. Eiendommer i datterselskapene Sorgenfrigaten 10A AS, Sorgenfrigaten 10B AS, Sorgenfrigaten 21 AS, Huitfeldts gate 9D AS, Løkkegangen 5 AS, Huitfeldts gate 30 AS og Neuberggaten 31 AS er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Eiendom, tomt	800 000	800 000



Pecunia Boligutleie AS

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Pecunia AS	126 796 240	137 347 092
Sorgenfrigaten 10 B AS	2 091 003	1 779 656
Huitfeldts gate 9D AS	57 258 318	55 255 083
Sorgenfrigaten 21 AS	38 794 964	36 297 822
Neuberggaten 31 AS	1 813 835	1 782 253
Sorgenfrigaten 10 A AS, Huitfeldts gate 30 AS, Løkkegangen 5 AS	194 260	83 137 977
Mottatt konsernbidrag	5 122 167	4 115 433
Sum	<u>232 070 787</u>	<u>319 715 316</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	0	779 690
Pecunia Parkering AS	142 257	139 780
Grimelundsveien 2-6 AS	16 944 796	16 649 754
Sorgenfrigaten 10A AS, Løkkegangen 5 AS	672 658	789 490
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	386 987	304 010
Sum	<u>18 146 698</u>	<u>18 662 724</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 - 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 10 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	8 548 692	62 432 643
Årsresultat	0	0	0	-3 274 993	-3 274 993
Egenkapital 31.12.	<u>1 560 000</u>	<u>46 665 690</u>	<u>5 658 262</u>	<u>5 273 699</u>	<u>59 157 650</u>

Side Side 5



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Pecunia Boligutleie AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pecunia Boligutleie AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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

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: 980 211 282

Permeo Dokumentnøkkel: 34Q16-3V4PP-0TAC1-CHXK6-4Q3I4-CYL6J



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Pecunia Boligutleie AS

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. juli 2023
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Pemmo Dokumentnøkkel: 34Q16-3V4PP-0TAC1-CHXK6-4Q3H4-CYL6J



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: 85.164.xxx.xxx

2023-07-27 21:27:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 34Q16-3V4PP-0TACT-CHXK6-4Q3H-CTL6J

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/validator>



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Pecunia Boligutleie AS **årsrapport for 2022**

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekt		0	2 859 154
Annen driftsinntekt		0	56 197
Sum driftsinntekter		0	2 915 351
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	525 531	1 206 599
Driftsresultat		-525 531	1 708 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 122 167	4 115 433
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 073 610	1 937 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 990 331	-2 485 103
Annen finanskostnad		-11 878 622	-5 739 148
Netto finansposter		-3 673 177	-2 171 482
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 198 708	-462 730
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-923 715	-94 361
Årsresultat		-3 274 993	-368 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-3 274 993	-368 369

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	452 635	0
Sum immaterielle eiendeler		452 635	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	800 000	800 000
Sum varige driftsmidler		800 000	800 000
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	284 208 171	201 170 620
Sum finansielle anleggsmidler		284 208 171	201 170 620
Sum anleggsmidler		285 460 806	201 970 620
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	8	232 332 170	319 976 697
Sum fordringer		232 332 170	319 976 697
Sum omløpsmidler		232 332 170	319 976 697
Sum eiendeler		517 792 977	521 947 317

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	1 560 000	1 560 000
Overkurs	10	46 665 690	46 665 690
Annen innskutt egenkapital	10	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	10	5 273 698	8 548 692
Sum opptjent egenkapital		<u>5 273 698</u>	<u>8 548 692</u>
Sum egenkapital		<u>59 157 650</u>	<u>62 432 643</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	0	471 080
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>471 080</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 000 000	440 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>440 000 000</u>	<u>440 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	412 987	454 635
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	8	18 222 340	18 588 959
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 635 327</u>	<u>19 043 594</u>
Sum gjeld		<u>458 635 327</u>	<u>459 514 674</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>517 792 977</u>	<u>521 947 317</u>

Oslo, 30. juni 2023

Petter Fredrik Neslein
styreleder

Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2022

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

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2022

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendommer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	800 000	0	800 000
Anskaffelseskost 31.12.	800 000	0	800 000
Balanseført pr. 31.12.	800 000	0	800 000

Boligeiendommer avskrives ikke.

NOTE 3 - DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sorgenfrigaten 10B AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-785 679	1 513 536	3 009 979
Huitfeldts gate 9D AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	920 384	10 786 695	13 872 603
Sorgenfrigaten 21 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 552 145	21 651 214	50 278 639
Sorgenfrigaten 10A AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-819 006	42 893 664	43 345 706
Løkkegangen 5 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	1 173 255	34 518 917	34 313 705
Huitfeldts gate 30 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	843 719	6 733 067	6 435 830
Neuberggaten 31 AS	Olav Vs gate 5, 0161 Oslo	100 %	-677 030	20 845 197	132 951 709
Sum			2 207 788	138 942 290	284 208 171

NOTE 4 - 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:	2022	2021
Revisjon	71 781	81 875

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 5 - HONORARER

Selskapet har i 2022 kostnadsført kr 386.987,- i forvaltnings- og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 6 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-923 715	-94 361
Årets totale skattekostnad	<u>-923 715</u>	<u>-94 361</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 198 708	-462 730
Permanente forskjeller	0	828 466
Resultatført konsernbidrag	-5 122 167	-4 115 433
Endring i midlertidige forskjeller	1 695 209	-516 658
Alminnelig inntekt	<u>-7 625 666</u>	<u>-4 266 355</u>
Mottatt konsernbidrag	5 122 167	4 115 433
Årets skattegrunnlag	<u>-2 503 499</u>	<u>-150 922</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	0	1 472 818
Gevinst- og tapskonto	889 562	1 111 953
Sum	<u>889 562</u>	<u>2 584 771</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-2 946 995</u>	<u>-443 496</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 057 433</u>	<u>2 141 275</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-452 635	471 080

NOTE 7 - PANT OG GARANTIER

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	440 000 000	440 000 000

Hele gjelden har forfall innen 5 år. Eiendommer i datterselskapene Sorgenfrigaten 10A AS, Sorgenfrigaten 10B AS, Sorgenfrigaten 21 AS, Huitfeldts gate 9D AS, Løkkegangen 5 AS, Huitfeldts gate 30 AS og Neuberggaten 31 AS er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Eiendom, tomt	800 000	800 000



Pecunia Boligutleie AS

Org.nr: 933 135 551

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Pecunia AS	126 796 240	137 347 092
Sorgenfrigaten 10 B AS	2 091 003	1 779 656
Huitfeldts gate 9D AS	57 258 318	55 255 083
Sorgenfrigaten 21 AS	38 794 964	36 297 822
Neuberggaten 31 AS	1 813 835	1 782 253
Sorgenfrigaten 10 A AS, Huitfeldts gate 30 AS, Løkkegangen 5 AS	194 260	83 137 977
Mottatt konsernbidrag	5 122 167	4 115 433
Sum	<u>232 070 787</u>	<u>319 715 316</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	0	779 690
Pecunia Parkering AS	142 257	139 780
Grimelundsveien 2-6 AS	16 944 796	16 649 754
Sorgenfrigaten 10A AS, Løkkegangen 5 AS	672 658	789 490
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	386 987	304 010
Sum	<u>18 146 698</u>	<u>18 662 724</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 - 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 10 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 560 000	46 665 690	5 658 262	8 548 692	62 432 643
Årsresultat	0	0	0	-3 274 993	-3 274 993
Egenkapital 31.12.	<u>1 560 000</u>	<u>46 665 690</u>	<u>5 658 262</u>	<u>5 273 699</u>	<u>59 157 650</u>

Side 9

Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-Q00NM-1GH1L



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."

Petter Fredrik Neslein

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2431421

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-30 16:25:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 66QJZ-35GGH-L83TM-XEDDQ-QOONM-1GH1L

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/validator>