



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 22.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		29 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 4	3 147 127	6 170 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 147 127</b>	<b>6 170 029</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 118 127</b>	<b>-6 170 029</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 266	1 597
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 266</b>	<b>1 597</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-906 392	-1 131 259
Annen finanskostnad		-1 971	-11 806
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-908 363</b>	<b>-1 143 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-906 096</b>	<b>-1 141 468</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 024 223</b>	<b>-7 311 497</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-885 329	-1 608 529
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-3 138 894	-5 702 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	4 140 720	3 255 391
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 609 680</b>	<b>6 724 351</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 346 653	54 218 253
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 346 653</b>	<b>54 218 253</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 956 333</b>	<b>60 942 604</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			156 070
Andre fordringer		1 286 457	1 245 248
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 286 457</b>	<b>1 401 318</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 740 313</b>	<b>1 743 846</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 026 770</b>	<b>3 145 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 983 103</b>	<b>64 087 768</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	3 605 250	3 605 250
Overkurs	7	4 526 377	4 526 377
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 131 627</b>	<b>8 131 627</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-8 841 862	-5 702 968
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 841 862</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-710 235</b>	<b>2 428 659</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 910 675	2 290 088
Skyldige offentlige avgifter		7 250	
Annen kortsiktig gjeld	8	64 775 413	59 369 021
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 693 338</b>	<b>61 659 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 693 338</b>	<b>61 659 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 983 103</b>	<b>64 087 768</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 828465

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 22.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.08.2022



Organisasjonsnr: 916 068 808  
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		29 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 4	3 147 127	6 170 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 147 127</b>	<b>6 170 029</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 118 127</b>	<b>-6 170 029</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 266	1 597
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 266</b>	<b>1 597</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-906 392	-1 131 259
Annen finanskostnad		-1 971	-11 806
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-908 363</b>	<b>-1 143 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-906 096</b>	<b>-1 141 468</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-885 329	-1 608 529
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-3 138 894	-5 702 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>



Organisasjonsnr: 916 068 808  
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	4 140 720	3 255 391
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 609 680</b>	<b>6 724 351</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 346 653	54 218 253
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 346 653</b>	<b>54 218 253</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 956 333</b>	<b>60 942 604</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			156 070
Andre fordringer		1 286 457	1 245 248
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 286 457</b>	<b>1 401 318</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 740 313</b>	<b>1 743 846</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 026 770</b>	<b>3 145 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 983 103</b>	<b>64 087 768</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	3 605 250	3 605 250
Overkurs	7	4 526 377	4 526 377
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 131 627</b>	<b>8 131 627</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-8 841 862	-5 702 968
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 841 862</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-710 235</b>	<b>2 428 659</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 910 675	2 290 088
Skyldige offentlige avgifter		7 250	
Annen kortsiktig gjeld	8	64 775 413	59 369 021
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 693 338</b>	<b>61 659 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 693 338</b>	<b>61 659 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 983 103</b>	<b>64 087 768</b>



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>
	30000.00	46875.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	46875.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00





# 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 Østingsjøveien 40 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Østingsjøveien 40 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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. Betryggende 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 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.

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 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

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkelt: VXE38-QX4Q6-GYQZ7-C4JFQ-74KBW-P2Y15



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Østensjøveien 40 AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 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 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.

Oslo, 22. april 2022  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VXE38-QX4Q6-GYQZ7-C4JFQ-74KBW-P2Y15



# 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: 217.173.xxx.xxx

2022-04-22 13:52:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VXE38-QX4Q6-GYQZ7-C4JFQ-74KBW-P2Y15

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>



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

---

## Østensjøveien 40 AS årsrapport 2021

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: YP2PU-TJSEE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		29 000	0
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 4	3 147 127	6 170 029
Driftsresultat		-3 118 127	-6 170 029
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 266	1 597
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-906 392	-1 131 259
Annen finanskostnad		-1 971	-11 806
Netto finansposter		-906 096	-1 141 468
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 024 223	-7 311 497
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-885 329	-1 608 529
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 138 894</b>	<b>-5 702 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-3 138 894	-5 702 968

Pennco Dokumentnr: YP2PU-TJSEE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7



### Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	4 140 720	3 255 391
Goodwill	5	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		<u>7 609 680</u>	<u>6 724 351</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	54 346 653	54 218 253
Sum varige driftsmidler		<u>54 346 653</u>	<u>54 218 253</u>
Sum anleggsmidler		<u>61 956 333</u>	<u>60 942 604</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	156 070
Andre fordringer		1 286 457	1 245 248
Sum fordringer		<u>1 286 457</u>	<u>1 401 318</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 740 313	1 743 846
Sum omløpsmidler		<u>4 026 770</u>	<u>3 145 164</u>
Sum eiendeler		<u>65 983 103</u>	<u>64 087 768</u>

Penneo Dokumentnøkkel: YP2PU-TJ5EE-2EAN5-66TNH-6NTIV-Y4SW7



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<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	-8 841 862	-5 702 968
Sum opptjent egenkapital		<u>-8 841 862</u>	<u>-5 702 968</u>
Sum egenkapital		<u>-710 235</u>	<u>2 428 659</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	1 910 675	2 290 088
Skyldige offentlige avgifter		7 250	0
Annen kortsiktig gjeld	8	64 775 413	59 369 021
Sum kortsiktig gjeld		<u>66 693 338</u>	<u>61 659 109</u>
Sum gjeld		<u>66 693 338</u>	<u>61 659 109</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>65 983 103</u>	<u>64 087 768</u>

Oslo, 22. april 2022

\_\_\_\_\_  
Petter Fredrik Neslein  
styreleder

Penneo Dokumentnr: YP2PU-TJSEE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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.

##### *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.

Pennco Dokumentnr: YP2PU-TJ5EE-2EANS-66TNIH-6NTIV-Y4SW7



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 - LØNSKOSTNADER, 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:	2021	2020
Revisjon	30 000	46 875

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 %



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

### Noter til regnskapet for 2021

#### NOTE 4 - HONORARER

Selskapet har i 2021 kostnadsført kr 1.709.570,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

#### Note 5 - Immaterielle eiendeler

	<b>Goodwill</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2021	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	Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253
Tilgang	0	0	128 400	128 400
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653

#### NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	4 526 377	-5 702 968	2 428 659
Årsresultat	0	0	-3 138 894	-3 138 894
Egenkapital 31.12.	3 605 250	4 526 377	-8 841 862	-710 235

Penneo Dokumentnr: YP2PU-TJSEE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7



## Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

### Noter til regnskapet for 2021

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

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	1 709 570	1 952 949
Pecunia AS	64 698 782	59 292 391
Sum	<u>66 408 352</u>	<u>61 245 340</u>

#### NOTE 9 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Endring utsatt skatt	-885 329	-1 608 529
Årets totale skattekostnad	<u>-885 329</u>	<u>-1 608 529</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 024 223	-7 311 496
Endring i midlertidige forskjeller	-1 852 964	217 727
Årets skattegrunnlag	<u>-5 877 187</u>	<u>-7 093 769</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	18 338 924	18 171 868
Gevinst- og tapskonto	-6 743 634	-8 429 542
Sum	<u>11 595 290</u>	<u>9 742 326</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-26 947 785	-21 070 598
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-15 352 495	-11 328 272
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 468 960	3 468 960
Sum	<u>-18 821 455</u>	<u>-14 797 232</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 140 720	-3 255 391
----------------------------------------	------------	------------

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

	<b>2021</b>
22% skatt av resultat før skatt	-885 329
Beregnet skattekostnad	<u>-885 329</u>

Effektiv skattesats \*) 0,2 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Pennco Dokumentnr: YP2PU-TJSEE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7



# 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

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-2431421

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-22 13:25:19 UTC



## Petter Fredrik Neslein

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2431421

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-22 13:25:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YP2PU-TJ5EE-2EANS-66TNH-6NTIV-Y4SW7

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>



## Østensjøveien 40 AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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.

##### *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 2021

#### 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 - LØNNSKOSTNADER, 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:	2021	2020
Revisjon	30 000	46 875

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 %



## Østensjøveien 40 AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### NOTE 4 - HONORARER

Selskapet har i 2021 kostnadsført kr 1.709.570,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.

#### Note 5 - Immaterielle eiendeler

	<b>Goodwill</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2021	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	Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	13 095 819	54 218 253
Tilgang	0	0	128 400	128 400
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653

#### NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	4 526 377	-5 702 968	2 428 659
Årsresultat	0	0	-3 138 894	-3 138 894
Egenkapital 31.12.	3 605 250	4 526 377	-8 841 862	-710 235



## Østensjøveien 40 AS

### Noter til regnskapet for 2021

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

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	1 709 570	1 952 949
Pecunia AS	64 698 782	59 292 391
Sum	66 408 352	61 245 340

#### NOTE 9 - SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	-885 329	-1 608 529
Årets totale skattekostnad	-885 329	-1 608 529

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 024 223	-7 311 496
Endring i midlertidige forskjeller	-1 852 964	217 727
Årets skattegrunnlag	-5 877 187	-7 093 769

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	18 338 924	18 171 868
Gevinst- og tapskonto	-6 743 634	-8 429 542
Sum	11 595 290	9 742 326
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-26 947 785	-21 070 598
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-15 352 495	-11 328 272
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 468 960	3 468 960
Sum	-18 821 455	-14 797 232

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 140 720	-3 255 391
----------------------------------------	------------	------------

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

	2021
22% skatt av resultat før skatt	-885 329
Beregnet skattekostnad	-885 329

Effektiv skattesats \*) 0,2 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt