



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 030 476
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTENSJØVEIEN 27 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Malling og Co Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	48 251	71 144
Sum kostnader		48 251	71 144
Driftsresultat		-48 251	-71 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		18 753 457	16 196 195
Annen renteinntekt		2 503	5 193
Sum finansinntekter		18 755 960	16 201 388
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 030 134	3 169 060
Sum finanskostnader		3 030 134	3 169 060
Netto finans		15 725 826	13 032 328
Ordinært resultat før skattekostnad		15 677 575	12 961 185
Skattekostnad på ordinært resultat	1	3 449 067	2 851 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 228 508	10 109 724
Årsresultat	3	12 228 508	10 109 724
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 228 508	10 109 724
Totalresultat		12 228 508	10 109 724
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		12 228 508	5 109 724
Sum overføringer og disponeringer		12 228 508	10 109 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	531 344 559	532 799 313
Sum finansielle anleggsmidler		531 344 559	532 799 313
Sum anleggsmidler		531 344 559	532 799 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 810	10 329
Konsernfordringer	5	18 753 457	21 196 195
Sum fordringer		18 766 267	21 206 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 755 783	345 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 783	345 399
Sum omløpsmidler		20 522 050	21 551 922
SUM EIENDELER		551 866 609	554 351 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	3 030 000	3 030 000
Overkurs		467 994 430	467 994 430
Sum innskutt egenkapital		471 024 430	471 024 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	3	44 332	44 332
Sum opptjent egenkapital		44 332	44 332
Sum egenkapital	3	471 068 762	471 068 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	65 106 084	59 060 960
Sum annen langsiktig gjeld		65 106 084	59 060 960
Sum langsiktig gjeld		65 106 084	59 060 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 188	10 329
Betalbar skatt	1		
Utbytte			5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	15 677 575	19 211 185
Sum kortsiktig gjeld		15 691 763	24 221 514
Sum gjeld		80 797 847	83 282 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 866 609	554 351 235



Årsregnskap 2020

Østensjøveien 27 Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 030 476



Resultatregnskap

Østensjøveien 27 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	6	48 251	71 144
Sum driftskostnader		48 251	71 144
Driftsresultat		-48 251	-71 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		18 753 457	16 196 195
Annen renteinntekt		2 503	5 193
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 030 134	3 169 060
Resultat av finansposter		15 725 826	13 032 328
Ordinært resultat før skattekostnad		15 677 575	12 961 185
Skattekostnad på ordinært resultat	1	3 449 067	2 851 461
Ordinært resultat		12 228 508	10 109 724
Årsresultat	3	12 228 508	10 109 724
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		12 228 508	5 109 724
Sum overføringer		12 228 508	10 109 724



Balanse

Østensjøveien 27 Holding AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	531 344 559	532 799 313
Sum finansielle anleggsmidler		531 344 559	532 799 313
Sum anleggsmidler		531 344 559	532 799 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 810	10 329
Konsernfordringer	5	18 753 457	21 196 195
Sum fordringer		18 766 267	21 206 524
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 755 783	345 399
Sum omløpsmidler		20 522 050	21 551 922
Sum eiendeler		551 866 609	554 351 235



Balanse

Østensjøveien 27 Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	3 030 000	3 030 000
Overkurs		467 994 430	467 994 430
Sum innskutt egenkapital		471 024 430	471 024 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	44 332	44 332
Sum opptjent egenkapital		44 332	44 332
Sum egenkapital	3	471 068 762	471 068 762
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	5	65 106 084	59 060 960
Sum annen langsiktig gjeld		65 106 084	59 060 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 188	10 329
Utbytte		0	5 000 000
Konserngjeld	5	15 677 575	19 211 185
Sum kortsiktig gjeld		15 691 763	24 221 514
Sum gjeld		80 797 847	83 282 474
Sum egenkapital og gjeld		551 866 609	554 351 235

Oslo, 24.03.2021

Styret i Østensjøveien 27 Holding AS

Tor Arne Utgård
styreleder

Didrik Christian Brager Carlsen
styremedlem

Mads Mortensen
styremedlem



Østensjøveien 27 Holding AS

REGNKAPSPRINSIPPER

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

SKATT

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.



Østensjøveien 27 Holding AS

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 449 067	2 851 461
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 449 067	2 851 461
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 677 575	12 961 185
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-15 677 575	-12 961 185
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-676 694	-711 702
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 449 067	-2 851 461
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 125 761	3 563 163
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 2 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	101,0	3 030 000
Sum	30 000		3 030 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	30 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett. Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0152 Oslo, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



Østensjøveien 27 Holding AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	3 030 000	467 994 430	44 332	471 068 762
Endringer ført mot EK	0	0	0	0
Pr. 01.01.2020	3 030 000	467 994 430	44 332	471 068 762
Årets resultat			12 228 508	12 228 508
Avsatt utbytte			0	0
Konsernbidrag mottatt			0	0
Konsernbidrag avgitt			-12 228 508	-12 228 508
Pr. 31.12.2020	3 030 000	467 994 430	44 332	471 068 762

Note 4 Datterselskap

	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Aksjer i Østensjøveien 27 AS	100 %	531 344 559	8 415 469	396 577 184

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer konsern		
Malling & Co Eiendomsfond AS	0	5 000 000
Østensjøveien 27 AS	18 753 457	16 196 195
Sum	18 753 457	21 196 195
Gjeld til selskap i samme konsern		
Lån fra foretak i samme konsern	65 106 084	59 060 960
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS - Konsernbidrag	15 677 575	19 211 185
Sum	80 783 659	78 272 145

Selskapet har pr. 31.12.2020 kr. 65 106 084 i gjeld til sitt morselskap Malling & Co Eiendomsfond AS. Det konserninterne lånet renteberegnes med 5% p.a. og nedbetales når likviditeten tillater det.

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr.23 248 .



Østensjøveien 27 Holding AS

Note 7 Covid 19

Det er ved avleggelse av årsregnskapet fortsatt usikkerhet hvilken påvirkningen Covid-19 får på norsk økonomi og selskapet. Det er foreløpig i all vesentlighet normal drift i selskapet. Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og selskapet vil følge utviklingen nøye.



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØSTENSJØVEIEN 27 HOLDING AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTENSJØVEIEN 27 HOLDING AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XPKCX-SUJ38-0X6TK-PEGZP-NTUAP-7MW43



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."

Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-25 14:38:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: XPKCX-SUJ38-0X6TK-PEGZP-NTUAP-7MW43

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>