



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		340 000	29 000
Sum inntekter		340 000	29 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	4 082 145	3 147 127
Sum kostnader		4 082 145	3 147 127
Driftsresultat		-3 742 145	-3 118 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 297	2 266
Sum finansinntekter		16 297	2 266
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-906 392
Annen finanskostnad			-1 971
Sum finanskostnader			-908 363
Netto finans		16 297	-906 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 725 848	-4 024 223
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-819 687	-885 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 906 161	-3 138 894
Årsresultat		-2 906 161	-3 138 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-2 906 161	-3 138 894
Sum overføringer og disponeringer		-2 906 161	-3 138 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 960 407	4 140 720
Goodwill	2	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		8 429 367	7 609 680
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	56 821 170	54 346 653
Sum varige driftsmidler		56 821 170	54 346 653
Sum anleggsmidler		65 250 537	61 956 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 843 667	1 286 457
Sum fordringer		3 843 667	1 286 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 603	2 740 313
Sum omløpsmidler		4 397 270	4 026 770
SUM EIENDELER		69 647 807	65 983 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 605 250	3 605 250
Overkurs	9	4 526 377	4 526 377
Sum innskutt egenkapital		75 907 659	8 131 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-11 748 023	-8 841 862
Sum opptjent egenkapital		-11 748 023	-8 841 862
Sum egenkapital		64 159 636	-710 235
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	2 311 508	1 910 675
Skyldige offentlige avgifter		5 000	7 250
Annen kortsiktig gjeld	7	3 171 663	64 775 413
Sum kortsiktig gjeld		5 488 171	66 693 338
Sum gjeld		5 488 171	66 693 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 647 807	65 983 103



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 687868

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		340 000	29 000
Sum inntekter		340 000	29 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	4 082 145	3 147 127
Sum kostnader		4 082 145	3 147 127
Driftsresultat		-3 742 145	-3 118 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 297	2 266
Sum finansinntekter		16 297	2 266
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-906 392
Annen finanskostnad			-1 971
Sum finanskostnader			-908 363
Netto finans		16 297	-906 096
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 725 848	-4 024 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 906 161	-3 138 894
Årsresultat		-2 906 161	-3 138 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-2 906 161	-3 138 894
Sum overføringer og disponeringer		-2 906 161	-3 138 894



Organisasjonsnr: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 960 407	4 140 720
Goodwill	2	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		8 429 367	7 609 680
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	56 821 170	54 346 653
Sum varige driftsmidler		56 821 170	54 346 653
Sum anleggsmidler		65 250 537	61 956 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 843 667	1 286 457
Sum fordringer		3 843 667	1 286 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 603	2 740 313
Sum omløpsmidler		4 397 270	4 026 770
SUM EIENDELER		69 647 807	65 983 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	3 605 250	3 605 250
Overkurs	9	4 526 377	4 526 377
Sum innskutt egenkapital		75 907 659	8 131 627
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-11 748 023	-8 841 862
Sum opptjent egenkapital		-11 748 023	-8 841 862
Sum egenkapital		64 159 636	-710 235
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld	7	2 311 508	1 910 675
Skyldige offentlige avgifter		5 000	7 250
Annen kortsiktig gjeld	7	3 171 663	64 775 413
Sum kortsiktig gjeld		5 488 171	66 693 338
Sum gjeld		5 488 171	66 693 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 647 807	65 983 103



Organisasjonsnr: 916 068 808
ØSTENSJØVEIEN 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

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
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>
	31500.00	30000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27300.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	58800.00	30000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Østensjøveien 40 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

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 2022

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.



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2022	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 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653
Tilgang	0	0	2 474 517	2 474 517
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	15 698 736	56 821 170
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	15 698 736	56 821 170

NOTE 4 - 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:

	2022	2021
Revisjon	31 500	30 000
Andre tjenester	27 300	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 5 - HONORARER

Selskapet har i 2022 kostnadsført kr 2.002.377,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 6 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-819 687	-885 329
Årets totale skattekostnad	<u>-819 687</u>	<u>-885 329</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 725 848	-4 024 223
Endring i midlertidige forskjeller	-1 499 076	-1 852 964
Årets skattegrunnlag	<u>-5 224 924</u>	<u>-5 877 187</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	18 489 273	18 338 924
Gevinst- og tapskonto	-5 394 907	-6 743 634
Sum	<u>13 094 366</u>	<u>11 595 290</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-32 172 709</u>	<u>-26 947 785</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-19 078 343	-15 352 495
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>3 468 960</u>	<u>3 468 960</u>
Sum	<u>-22 547 303</u>	<u>-18 821 455</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 960 407	-4 140 720
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-819 687	
Beregnet skattekostnad	<u>-819 687</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Østensjøveien 40 AS

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	2 019 083	1 709 570
Pecunia AS	3 095 033	64 698 782
Sum	5 114 116	66 408 352

NOTE 8 - 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	Eier- andel	Stemme- andel
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 9 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	0	4 526 377	-8 841 862	-710 235
Årsresultat	0	0	0	-2 906 161	-2 906 161
Gjeldskonvertering	0	67 776 032	0	0	67 776 032
Egenkapital 31.12.	3 605 250	67 776 032	4 526 377	-11 748 023	64 159 636

Selskapet har i 2022 vedtatt kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld. Kapitalforhøyelsen er registrert i foretaksregisteret 2. januar 2023, og er derfor presentert som ikke registrert kapitalforhøyelse.



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Østensjøveien 40 AS årsrapport 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		340 000	29 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	4 082 145	3 147 127
Driftsresultat		-3 742 145	-3 118 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 297	2 266
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-906 392
Annen finanskostnad		0	-1 971
Netto finansposter		16 297	-906 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 725 848	-4 024 223
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-819 687	-885 329
Årsresultat		-2 906 161	-3 138 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-2 906 161	-3 138 894

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QACSK-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	4 960 407	4 140 720
Goodwill	2	3 468 960	3 468 960
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 429 367</u>	<u>7 609 680</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	56 821 170	54 346 653
Sum varige driftsmidler		<u>56 821 170</u>	<u>54 346 653</u>
Sum anleggsmidler		<u>65 250 537</u>	<u>61 956 333</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		3 843 667	1 286 457
Sum fordringer		<u>3 843 667</u>	<u>1 286 457</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 603	2 740 313
Sum omløpsmidler		<u>4 397 270</u>	<u>4 026 770</u>
Sum eiendeler		<u>69 647 807</u>	<u>65 983 103</u>

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	3 605 250	3 605 250
Overkurs	9	4 526 377	4 526 377
Ikke registrert kapitalforhøyelse		67 776 032	0
Sum innskutt egenkapital		<u>75 907 659</u>	<u>8 131 627</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>-11 748 023</u>	<u>-8 841 862</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-11 748 023</u>	<u>-8 841 862</u>
Sum egenkapital		<u>64 159 636</u>	<u>-710 235</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	2 311 508	1 910 675
Skyldige offentlige avgifter		5 000	7 250
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>3 171 663</u>	<u>64 775 413</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 488 171</u>	<u>66 693 338</u>
Sum gjeld		<u>5 488 171</u>	<u>66 693 338</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 647 807</u>	<u>65 983 103</u>

Oslo, 30. juni 2023

Petter Fredrik Neslein
styreleder

Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

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

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

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2022

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.

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	3 468 960
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 468 960
Balanseført verdi pr.31.12.2022	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 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tomt og annen eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	41 122 434	13 224 219	54 346 653
Tilgang	0	0	2 474 517	2 474 517
Anskaffelseskost 31.12.	0	41 122 434	15 698 736	56 821 170
Balanseført pr. 31.12.	0	41 122 434	15 698 736	56 821 170

NOTE 4 - 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:	2022	2021
Revisjon	31 500	30 000
Andre tjenester	27 300	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 5 - HONORARER

Selskapet har i 2022 kostnadsført kr 2.002.377,- i forvaltnings og administrasjonshonorar for tjenester utført av konsernselskapet Pecunia AS.



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 6 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-819 687	-885 329
Årets totale skattekostnad	<u>-819 687</u>	<u>-885 329</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 725 848	-4 024 223
Endring i midlertidige forskjeller	-1 499 076	-1 852 964
Årets skattegrunnlag	<u>-5 224 924</u>	<u>-5 877 187</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	18 489 273	18 338 924
Gevinst- og tapskonto	-5 394 907	-6 743 634
Sum	<u>13 094 366</u>	<u>11 595 290</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-32 172 709</u>	<u>-26 947 785</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-19 078 343	-15 352 495
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 468 960	3 468 960
Sum	<u>-22 547 303</u>	<u>-18 821 455</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 960 407	-4 140 720
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-819 687	
Beregnet skattekostnad	<u>-819 687</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



Østensjøveien 40 AS

Org.nr: 916 068 808

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	2 019 083	1 709 570
Pecunia AS	3 095 033	64 698 782
Sum	5 114 116	66 408 352

NOTE 8 - 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 9 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 605 250	0	4 526 377	-8 841 862	-710 235
Årsresultat	0	0	0	-2 906 161	-2 906 161
Gjeldskonvertering	0	67 776 032	0	0	67 776 032
Egenkapital 31.12.	3 605 250	67 776 032	4 526 377	-11 748 023	64 159 636

Selskapet har i 2022 vedtatt kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld. Kapitalforhøyelsen er registrert i foretaksregisteret 2. januar 2023, og er derfor presentert som ikke registrert kapitalforhøyelse.

Penneo Dokumentnøkkel: K4XUJ-QAC5K-P4Y45-NW25O-WB0G0-8VQ2P



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: K4XUJ-QACSK-P4Y45-NWZ5O-WBOG0-8VQ2P

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>



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 Østensjøveien 40 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østensjøveien 40 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. 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. 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

Penneo Dokumentnøkkel: W2MZI-TANAH-QWENW-IF4X-UEJW-PO4AY



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Østensjøveien 40 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 modifiserer 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

Penneo Dokumentnøkkel: W2MZI-TANA4-CWENW-IF4X-UEJW-PO4AY



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: W2MZI-TANA4-CWENW-F4X-UEJNV-PO4AY

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>