



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 033 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mathilde Urne Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Prosjektkostnader | 2, 3 | 8 374 111 | 6 552 183 |
| Annen driftskostnad | | 10 | 67 |
| Sum kostnader | | 8 374 121 | 6 552 250 |
| Driftsresultat | | -8 374 121 | -6 552 250 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 26 290 000 | |
| Annen renteinntekt | | 18 939 | 4 434 |
| Sum finansinntekter | | 26 308 939 | 4 434 |
| Annen rentekostnad | | 18 439 868 | |
| Annen finanskostnad | | | 698 |
| Sum finanskostnader | | 18 439 868 | 698 |
| Netto finans | | 7 869 071 | 3 736 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -505 050 | -6 548 513 |
| Skattekostnad | 4 | -111 110 | -1 440 673 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -393 940 | -5 107 840 |
| Årsresultat | | -393 940 | -5 107 840 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -393 940 | -5 107 840 |
| Totalresultat | | -393 940 | -5 107 840 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | | |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -393 940 | -5 107 840 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -393 940 | -5 107 840 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 13 415 865 | 9 617 649 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 13 415 865 | 9 617 649 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 640 127 678 | |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 6 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 640 127 678 | |
| Sum anleggsmidler | | 653 543 543 | 9 617 649 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Beholdning leiligheter | 3 | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 4, 7 | | |
| Konsernfordringer | 7 | 26 290 000 | |
| Sum fordringer | | 26 290 000 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 1 877 539 | 2 466 671 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 877 539 | 2 466 671 |
| Sum omløpsmidler | | 28 167 539 | 2 466 671 |
| SUM EIENDELER | | 681 711 082 | 12 084 320 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 9 | 100 000 | 30 000 |
| Overkurs | 5 | 295 140 104 | 1 970 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 295 240 104 | 2 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Sum egenkapital | | 260 747 229 | -32 098 935 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 352 137 500 | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 15 336 285 | |
| Ansvarlig lånekapital | 10 | 45 835 100 | 42 813 668 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 413 308 885 | 42 813 668 |
| Sum langsiktig gjeld | | 413 308 885 | 42 813 668 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 947 403 | 1 369 587 |
| Betalbar skatt | 4 | 3 687 106 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 020 459 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 7 654 968 | 1 369 587 |
| Sum gjeld | | 420 963 853 | 44 183 255 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 681 711 082 | 12 084 320 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526256

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 033 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mathilde Urne Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 920 033 156
ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Prosjektkostnader | 2, 3 | 8 374 111 | 6 552 183 |
| Annen driftskostnad | | 10 | 67 |
| Sum kostnader | | 8 374 121 | 6 552 250 |
| Driftsresultat | | -8 374 121 | -6 552 250 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 26 290 000 | |
| Annen renteinntekt | | 18 939 | 4 434 |
| Sum finansinntekter | | 26 308 939 | 4 434 |
| Annen rentekostnad | | 18 439 868 | |
| Annen finanskostnad | | | 698 |
| Sum finanskostnader | | 18 439 868 | 698 |
| Netto finans | | 7 869 071 | 3 736 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -505 050 | -6 548 513 |
| Skattekostnad | 4 | -111 110 | -1 440 673 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -393 940 | -5 107 840 |
| Årsresultat | | -393 940 | -5 107 840 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -393 940 | -5 107 840 |
| Totalresultat | | -393 940 | -5 107 840 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | | |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -393 940 | -5 107 840 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -393 940 | -5 107 840 |



Organisasjonsnr: 920 033 156
ØKERNEVEIEN 115 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 13 415 865 9 617 649
Sum immaterielle eiendeler 13 415 865 9 617 649

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 640 127 678
Investering i annet foretak i samme konsern 6
Lån til foretak i samme konsern 7
Sum finansielle anleggsmidler 640 127 678

Sum anleggsmidler 653 543 543 9 617 649

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter 3

Fordringer

Kundefordringer 7
Andre kortsiktige fordringer 4, 7
Konsernfordringer 7 26 290 000
Sum fordringer 26 290 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8 1 877 539 2 466 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 877 539 2 466 671

Sum omløpsmidler 28 167 539 2 466 671

SUM EIENDELER 681 711 082 12 084 320

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 100 000 30 000
Overkurs 5 295 140 104 1 970 000
Annen innskutt egenkapital 5
Sum innskutt egenkapital 295 240 104 2 000 000



| | | | |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Sum egenkapital | | 260 747 229 | -32 098 935 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 11 | 352 137 500 | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 15 336 285 | |
| Ansvarlig lånekapital | 10 | 45 835 100 | 42 813 668 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 413 308 885 | 42 813 668 |
| Sum langsiktig gjeld | | 413 308 885 | 42 813 668 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 947 403 | 1 369 587 |
| Betalbar skatt | 4 | 3 687 106 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 020 459 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 7 654 968 | 1 369 587 |
| Sum gjeld | | 420 963 853 | 44 183 255 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 681 711 082 | 12 084 320 |



Organisasjonsnr: 920 033 156
ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

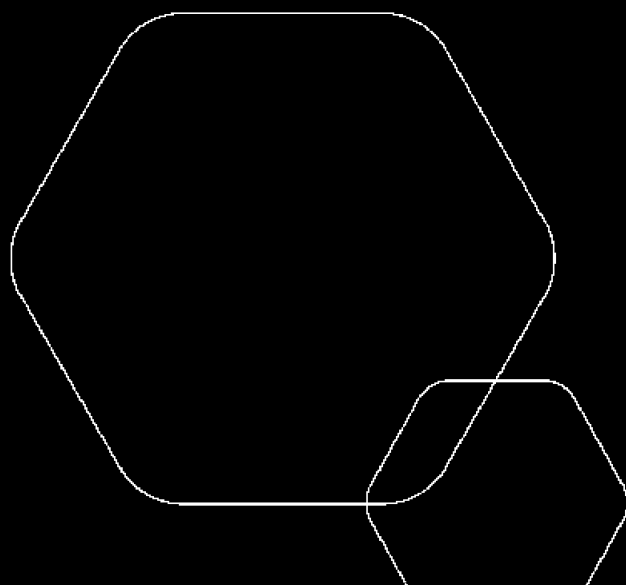
| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|




Årsregnskap 2023

Økernveien 115 Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 033 156

Transaksjon 09222115937512943162  Signert OK, AKA, BRØ, KS



RESULTATREGNSKAP

ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Prosjektkostnader | 2, 3 | 8 374 111 | 6 552 183 |
| Annen driftskostnad | | 10 | 67 |
| Sum driftskostnader | | 8 374 121 | 6 552 250 |
| Driftsresultat | | -8 374 121 | -6 552 250 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 26 290 000 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 18 939 | 4 434 |
| Annen rentekostnad | | 18 439 868 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 698 |
| Resultat av finansposter | | 7 869 071 | 3 736 |
| Resultat før skattekostnad | | -505 050 | -6 548 513 |
| Skattekostnad | 4 | -111 110 | -1 440 673 |
| Årsresultat | | -393 940 | -5 107 840 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | 393 940 | 5 107 840 |
| Sum overføringer | | -393 940 | -5 107 840 |





BALANSE

ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 13 415 865 | 9 617 649 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 13 415 865 | 9 617 649 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 640 127 678 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 640 127 678 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 653 543 543 | 9 617 649 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Konsernfordringer | 7 | 26 290 000 | 0 |
| Sum fordringer | | 26 290 000 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 1 877 539 | 2 466 671 |
| Sum omløpsmidler | | 28 167 539 | 2 466 671 |
| Sum eiendeler | | 681 711 082 | 12 084 320 |

ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

SIDE 3





BALANSE

ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 5, 9 | 100 000 | 30 000 |
| Overkurs | 5 | 295 140 104 | 1 970 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 295 240 104 | 2 000 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Sum opptjent egenkapital | | -34 492 875 | -34 098 935 |
| Sum egenkapital | | 260 747 229 | -32 098 935 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Ansvarlig lån | 10 | 45 835 100 | 42 813 668 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 352 137 500 | 0 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 15 336 285 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 413 308 885 | 42 813 668 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 947 403 | 1 369 587 |
| Betalbar skatt | 4 | 3 687 106 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 020 459 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 7 654 968 | 1 369 587 |
| Sum gjeld | | 420 963 853 | 44 183 255 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 681 711 082 | 12 084 320 |

Oslo, 15.03.2024

Styret i Økernveien 115 Utvikling AS

Jon Kaasa
styreleder

Kine Steien
styremedlem

Bjørn-Tore Rynning Olsen
styremedlem

Andrea Riffault Andresen
styremedlem

ØKERNVEIEN 115 UTVIKLING AS

SIDE 4





NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstilleelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstilleelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstilleelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstilleelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstilleelsesgraden aktiveres som anlegg under oppføring i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes 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 utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.





NOTE 2 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 6 790 | 11 500 |
| Andre tjenester | 51 250 | 0 |
| Sum | 58 040 | 11 500 |

NOTE 3 - ANLEGG UNDER OPPFØRING

Det er ikke vedtatt regulering av prosjektet pr 31.12.2023. Påløpte prosjekterings- og utviklingskostnader i 2023 er derfor kostnadsført.

NOTE 4 - SKATT

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 3 687 106 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -3 798 216 | -1 440 673 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -111 110 | -1 440 673 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -505 050 | -6 548 513 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Avskåret rentefradrag | 17 264 622 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 16 759 572 | -6 548 513 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -2 096 694 | 0 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 5 783 800 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 3 687 106 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -43 716 584 | -43 716 584 | 0 |
| Avskåret rentefradrag | -17 264 622 | 0 | 17 264 622 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -60 981 206 | -43 716 584 | 17 264 622 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -13 415 865 | -9 617 649 | 3 798 217 |

Balanseføring av utsatt skattefordel er foretatt, basert på forventning om fremtidig inntjening.





NOTE 5 - EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2023 | 30 000 | 1 970 000 | -34 098 935 | -32 098 935 |
| Kapitalforhøyelse | 70 000 | 293 170 104 | | 293 240 104 |
| Årets resultat | | | -393 940 | -393 940 |
| Pr. 31.12.2023 | 100 000 | 295 140 104 | -34 492 875 | 260 747 229 |

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

NOTE 6 - DATTERSELSKAP

Økernveien 115 Utvikling AS eier 100% av aksjene i Økernveien 115 AS, som gir Økernveien 115 Utvikling AS 100 % av stemmene i selskapet. Økernveien 115 AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. 20 506 513. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. 14 690 313. Virkelig verdi av aksjene i datterselskap overstiger bokført verdi av egenkapitalen som følge av merverdi på tomten.

NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|----------|
| Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern | | |
| Økernveien 115 AS | 26 290 000 | 0 |
| Sum | 26 290 000 | 0 |
| Ansvarlig lån fra foretak i samme konsern | | |
| Økernveien 115 AS | 15 336 285 | 0 |
| Sum | 15 336 285 | 0 |

NOTE 8 - BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2023.

NOTE 9 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Økernveien 115 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 2 | 50 000 | 100 000 |
| Sum | | | 100 000 |

Eierstruktur

Selskapet hadde følgende aksjonærer pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------|-----------------|--------------|--------------|
| OBOS Nye Hjem AS | 1 | 50 % | 50 % |
| Eiendomsspar AS | 1 | 50 % | 50 % |
| Sum | 2 | 100 % | 100 % |





NOTE 10 - ANSVARLIG LÅN

Økernveien 115 Utvikling AS har ansvarlig lån hos OBOS Nye Hjem AS og Eiendomsspar AS. Lånet forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, p.t 7,45 % p.a og kapitaliseres hvert halvår etterskuddsvis. Lånet er avdragsfritt frem til selskapet har tilstrekkelig fri likviditet til å innfri lånet, og renten tillegges lånesaldo inntil denne dato.

| OBOS Nye Hjem AS | 2023 | 2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hovedstol | 19 000 000 | 16 500 000 |
| Økning/Nedbetaling i år | 0 | 2 500 000 |
| Renter tidligere år | 2 406 876 | 1 516 479 |
| Kapitaliserte renter i år | 1 510 719 | 890 397 |
| Sum | 22 917 595 | 21 406 876 |

| Eiendomsspar AS | 2023 | 2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hovedstol | 19 000 000 | 16 500 000 |
| Økning/Nedbetaling i år | 0 | 2 500 000 |
| Renter tidligere år | 2 406 792 | 1 516 399 |
| Kapitaliserte renter i år | 1 510 713 | 890 393 |
| Sum | 22 917 505 | 21 406 792 |

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum ansvarlig lån | 45 835 100 | 42 813 669 |
| Sum renter i år | 3 021 432 | 1 780 790 |

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| Pantsikret gjeld | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 352 137 500 | 0 |
| Sum | 352 137 500 | 0 |

Selskapets gjeld er sikret med pant i samtlige aksjer i Økernveien 115 AS.

| Bokført verdi av pantsikrede eiendeler | | |
|---|--------------------|----------|
| Aksjer i Økernveien 115 AS | 640 127 678 | 0 |
| Sum | 640 127 678 | 0 |





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512943182

Dokument

Økernveien 115 Utvikling AS - Årsregnskap 2023
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-03-15 10:26:44 CET (+0100) av Mathilde Meyer (MM)
Ferdigstilt den 2024-03-18 15:38:29 CET (+0100)

Initiativtaker

Mathilde Meyer (MM)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
mathilde.meyer@obos.no
+4798627004

Underskriverne

Jon Kaasa (JK)
jk@eiendomsspar.no

Navnet norsk BankID oppga var "Jon Kaasa"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-27 11:11:27 CEST (+0200)
Signert 2024-03-15 10:43:44 CET (+0100)

Bjørn-Tore Rynning Olsen (BRO)
bto1668@gmail.com

Navnet norsk BankID oppga var "BJØRN TORE OLSEN"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-04-16 20:23:23 CEST (+0200)
Signert 2024-03-15 11:59:35 CET (+0100)

Andrea Riffault Andresen (ARA)
ara@eiendomsspar.no

Navnet norsk BankID oppga var "Andrea Riffault Andresen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-11-21 07:35:13 CET (+0100)
Signert 2024-03-15 10:43:54 CET (+0100)

Kine Steien (KS)
kine.steien@obos.no

Navnet norsk BankID oppga var "Kine Steien"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-01-08 09:25:41 CET (+0100)
Signert 2024-03-18 15:38:29 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512943182

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Økernveien 115 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Økernveien 115 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZB2A1-THAQV-YOIED-EGWXA-F4CCC-ETVZ1



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 12:05:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2B2A1-THAQY-VOIED-EGWXA-F4CCC-ETVZ1

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>