



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 310 712
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NY ØKERN SENTRUM AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Norløff-Mathisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 076 978	0
Sum inntekter		20 076 978	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 918 092	0
Annen driftskostnad	4, 5	15 069 651	50 000
Sum kostnader		29 987 744	50 000
Driftsresultat		-9 910 766	-50 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251 554	0
Annen finansinntekt		40 969	0
Sum finansinntekter		292 523	0
Annen finanskostnad		31 100	0
Sum finanskostnader		31 100	0
Netto finans		261 422	0
Resultat før skattekostnad		-9 649 343	-50 000
Skattekostnad	6, 7	-2 133 856	0
Årsresultat		-7 515 488	-50 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		0	-50 000
Udekket tap	8	0	0
Annen egenkapital		-7 515 488	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	54 129 131	0
Sum immaterielle eiendeler		54 129 131	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	832 660 647	0
Sum varige driftsmidler		832 660 647	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	358 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		358 000	0
Sum anleggsmidler		887 147 778	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 600 901	0
Andre kortsiktige fordringer		3 020 474	0
Konsernfordringer	4	59 371	0
Sum fordringer		10 680 745	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 632 027	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 632 027	30 000
Sum omløpsmidler		20 312 773	30 000
SUM EIENDELER		907 460 550	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	30 000
Overkurs	8	886 340 400	0
Sum innskutt egenkapital		887 340 400	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 749 972	0
Sum opptjent egenkapital		5 749 972	0
Sum egenkapital		893 090 372	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		2 776 160	0
Annen kortsiktig gjeld		11 594 018	0
Sum kortsiktig gjeld		14 370 179	0
Sum gjeld		14 370 179	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 460 550	30 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 350685

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 833 310 712
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NY ØKERN SENTRUM AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Fredrik Norløff-Mathisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 833 310 712
NY ØKERN SENTRUM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 076 978	0
Sum inntekter		20 076 978	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 918 092	0
Annen driftskostnad	4, 5	15 069 651	50 000
Sum kostnader		29 987 744	50 000
Driftsresultat		-9 910 766	-50 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251 554	0
Annen finansinntekt		40 969	0
Sum finansinntekter		292 523	0
Annen finanskostnad		31 100	0
Sum finanskostnader		31 100	0
Netto finans		261 422	0
Resultat før skattekostnad		-9 649 343	-50 000
Skattekostnad	6, 7	-2 133 856	0
Årsresultat		-7 515 488	-50 000
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		0	-50 000
Udekket tap	8	0	0
Annen egenkapital		-7 515 488	0



Organisasjonsnr: 833 310 712
NY ØKERN SENTRUM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	54 129 131	0
Sum immaterielle eiendeler		54 129 131	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	832 660 647	0
Sum varige driftsmidler		832 660 647	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	358 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		358 000	0
Sum anleggsmidler		887 147 778	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 600 901	0
Andre kortsiktige fordringer		3 020 474	0
Konsernfordringer	4	59 371	0
Sum fordringer		10 680 745	0
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 632 027	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 632 027	30 000
Sum omløpsmidler		20 312 773	30 000
SUM EIENDELER		907 460 550	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	30 000



Overkurs	8	886 340 400	0
Sum innskutt egenkapital		887 340 400	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 749 972	0
Sum opptjent egenkapital		5 749 972	0
Sum egenkapital		893 090 372	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		2 776 160	0
Annen kortsiktig gjeld		11 594 018	0
Sum kortsiktig gjeld		14 370 179	0
Sum gjeld		14 370 179	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 460 550	30 000



Organisasjonsnr: 833 310 712
NY ØKERN SENTRUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) er i 2025 omdannet fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Omdannelsen er gjennomført ved å overføre virksomheten i Økern Sentrum ANS til det tomme selskapet Ny Økern Sentrum AS som et tingsinnskudd ved kapitalforhøyelse til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2025. Sammenlignbare tall for 2024 er ikke omarbeidet.

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

Driftsinntekter
Selskapets driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter fra utleie av investeringseiendommer. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperiode. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte som ved frikjøp.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer 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 tilstede. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over



driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av nette salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar

skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført

når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen.

Utsatt skatt

og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt

skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

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

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av

årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er

sannsynlige og kvantifiserbare kostnadsføres løpende.

Hendelser etter

balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet

med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at oppstillingen tar utgangspunkt i selskapets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ny Økern Sentrum AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ny Økern Sentrum AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
NyØkern Sentrum AS

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 avviklet.

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 årsregnskapet, 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 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 regnskapsestimaterne 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, 11. februar 2026
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Berget, Gry Kjersti	2026-02-11

Identification

 **bankID** Berget, Gry Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: 524461A3-2674-43BF-B178-62FD73AA1E27

Ny Økern Sentrum AS

Årsberetning 2025

Generelt om virksomheten

Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet driver utleie av forretningslokaler og lager på Økern i Oslo, samt Økern utviklingsprosjekt (se nærmere omtale under).

Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) er i 2025 omdannet fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Omdannelsen er gjennomført ved å overføre virksomheten i Økern Sentrum ANS til det tomme selskapet Ny Økern Sentrum AS som et tingsinnskudd ved kapitalforhøyelse til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2025. Sammenlignbare tall for 2024 er ikke omarbeidet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet var på 20,1 mill. kr i fjor mot 0 mill. kr i år.

Årsresultatet ble -7,5 mill. kr mot -0,1 mill. kr i fjor.
I år er nedskrivningen 0 mill. kr. mot 0 mill. kr. i fjor.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 907,50 mill. kr, sammenlignet med 0 mill. kr pr 31.12 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 98,4%, sammenlignet med 100% pr. 31.12 i fjor.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 9,6 mill. kr.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Økern utviklingsprosjekt

Steen & Strøm og Storebrand skal utvikle Økern Sentrum til et attraktivt sentrum i Hovinbyen som er det store utviklingsområdet for boligbygging og bedriftsetableringer nord for Oslo sentrum. Det skal bygges over 12 000 boliger i gangavstand fra Økern T-banestasjon. Økern vil binde Groruddalen sammen med indre Oslo by. På Økern kommer det:

- Handel og livlig byatmosfære
- Moderne boliger
- Arbeidsplasser innenfor mange næringer
- Sosialt liv, kulturtilbud og bynatur
- Svært godt kollektivtilbud

Selskapet eier tomteareal på ca. 71 mål på Økern, og har siden 2019 arbeidet med en omregulering av området. Reguleringsplanen ble godkjent 25. august 2025, og muliggjør en utnyttelse på totalt 213.000 kvadratmeter, hvorav 57 % kan benyttes til boligarealer, og det resterende handel, kontor, kultur, hotell og andre formål.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Ansvarsforsikring for styremedlemmer

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer.

Noter for Ny Økern Sentrum AS

Organisasjonsnr. 833 310 712



DocuSign Envelope ID: 524461A3-2674-43BF-B178-62FD73AA1E27

Ny Økern Sentrum AS

Årsberetning 2025

Åpenhetsloven

Selskapet støtter og respekterer beskyttelse av internasjonale menneskerettigheter, tiltak for å sikre tilfredsstillende arbeidsforhold for alle ansatte og tilstreber å sikre at det ikke bidras til brudd på disse rettighetene. En erklæring om foretatte vurderinger og tiltak for å sikre overholdelse av kravene i Uttalelse om Åpenhetsloven er gjort tilgjengelig på Steen & Strøm AS sin hjemmeside: www.steenstrom.com.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne. Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm og Storebrand har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere senterets energiforbruk. Senterets avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

Usikkerhet og fremtidsutsikter

Selskapets eiendom leies ut til handelsvirksomhet.

Vi har ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2025. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling.

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

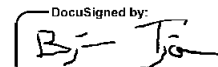
Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -7 515 488:

Overført fra annen egenkapital	-7 515 488
Totalt	-7 515 488

Oslo, 2. februar 2026

Signed by:

0466A78D9824484...
Truls Nergaard
Styrets leder

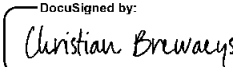
DocuSigned by:

1E568002BB749F...
Bjørn Tjønn
Styremedlem

DocuSigned by:

DCBC138BF8EC4FA...
Linn Kristin Idsø Brenne
Styremedlem

Signed by:

1E30CE5D95F147...
Nils Eivind Risvand
Styremedlem

DocuSigned by:

88F5C47827743F...
Christian Brewæys
Styremedlem

Signed by:

1A8E8153DA15E...
Richard Kristensen Kruse
Styremedlem

Noter for Ny Økern Sentrum AS

Organisasjonsnr. 833 310 712



Årsregnskap for
NY ØKERN SENTRUM AS

833310712

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Resultatregnskap

	Note	2025	05.04 - 31.12.2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		20 076 978	0
Sum driftsinntekter		20 076 978	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-14 918 092	0
Annen driftskostnad	4, 5	-15 069 651	-50 000
Sum driftskostnader		-29 987 744	-50 000
Driftsresultat		-9 910 766	-50 000
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		251 554	0
Annen finansinntekt		40 969	0
Sum finansinntekter		292 523	0
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		-31 100	0
Sum finanskostnader		-31 100	0
Netto finans		261 422	0
Resultat før skattekostnad		-9 649 343	-50 000
Skattekostnad	6, 7	2 133 856	0
Årsresultat		-7 515 488	-50 000
Overføringer			
Overkurs		0	-50 000
Annen egenkapital		-7 515 488	0
Sum overføringer		-7 515 488	-50 000



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	54 129 131	0
Sum immaterielle eiendeler		54 129 131	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	832 660 647	0
Sum varige driftsmidler		832 660 647	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	358 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		358 000	0
Sum anleggsmidler		887 147 778	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 600 901	0
Kortsiktige konsernfordringer	4	59 371	0
Andre kortsiktige fordringer		3 020 474	0
Sum fordringer		10 680 745	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 632 027	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 632 027	30 000
Sum omløpsmidler		20 312 773	30 000
SUM EIENDELER		907 460 550	30 000



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	30 000
Overkurs	8	886 340 400	0
Sum innskutt egenkapital		887 340 400	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 749 972	0
Sum opptjent egenkapital		5 749 972	0
Sum egenkapital		893 090 372	30 000
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		2 776 160	0
Annen kortsiktig gjeld		11 594 018	0
Sum kortsiktig gjeld		14 370 179	0
Sum gjeld		14 370 179	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 460 550	30 000

OSLO, 02.02.2026

Truls Nergaard
styrets leder

Linn Kristin Idsø Brenne
styremedlem

Richard Kristensen Kruse
styremedlem

Nils Eivind Risvand
styremedlem

Bjørn Tjaum
styremedlem

Christian Brewaeys
styremedlem



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Noter

Regnskapsprinsipper

Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) er i 2025 omdannet fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Omdannelsen er gjennomført ved å overføre virksomheten i Økern Sentrum ANS til det tomme selskapet Ny Økern Sentrum AS som et tingsinnskudd ved kapitalforhøyelse til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2025. Sammenlignbare tall for 2024 er ikke omarbeidet.

Regnskaps og vurderingsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter fra utleie av investeringseiendommer. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperiode. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte som ved frikjøp.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer 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 tilstede. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



NY ØKERN SENTRUM AS 833 310 712

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsigtig forpliktelse) i balansen.

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

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare kostnadsføres løpende.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at oppstillingen tar utgangspunkt i selskapets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Prosjekt	Leietager-tilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	616 958 377	269 996 798	498 301 072	31 391 354	1 416 647 601
Tilgang	0	0	15 885 176	0	15 885 176
Avgang	0	-166 107	0	0	-166 107
Anskaffelseskost pr. 31.12.	616 958 377	269 830 691	514 186 248	31 391 354	1 432 366 669
Akk. av/nedskr. pr. 01.01.	-553 396 577	0	0	-31 391 354	-584 787 931
Ordinære avskrivninger	-14 918 092	0	0	0	-14 918 092
nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	0	0	0
Akk. av/Nedskr. pr. 31.12.	-568 314 669	0	0	-31 391 354	-599 706 023
Balansført verdi pr. 31.12.	48 643 708	269 830 691	514 186 248	0	832 660 647
Prosentats for ord. avskr.	2-10 %	Avskrives	Avskrives	5-10 %	



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Lineær ikke ikke Lineær

Note 4 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

Det er ingen mellomværende med nærstående parter.

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra nærstående parter knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2025 er det kjøpt tjenester for kr 1 192 161.

Kortsiktig konsernfordring	2025	05.04 - 31.12.2024
Konsernfordring	59 371	0
Sum	59 371	0

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	05.04 - 31.12.2024
Revisjon	100 322	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	100 322	0

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	05.04 - 31.12.2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 133 856	0
Skattekostnad	-2 133 856	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-9 649 343	-50 000
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 537 212	0
Skattepliktig inntekt	-1 112 131	-50 000

Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



NY ØKERN SENTRUM AS 833 310 712

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-235 347 994	-240 806 925	5 458 931
Omløpsmidler	-910 580	-3 988 862	3 078 282
Fremførbart underskudd	-50 000	-1 162 131	1 112 131
Kortsiktig gjeld	-83 586	-83 586	0
Netto forskjeller	-236 392 161	-246 041 504	9 649 343
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	50 000	0	50 000
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-236 342 161	-246 041 504	9 699 343
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-51 995 275	-54 129 131	2 133 856

Mer om midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller 01.01.2025 kommer fra Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) som i 2025 er omdannet fra et ansvarlig selskap til aksjeselskap.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	0	0	30 000
Årsresultat	0	0	-7 515 488	-7 515 488
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	970 000	886 340 400	13 265 460	900 575 860
Egenkapital 31.12.2025	1 000 000	886 340 400	5 749 972	893 090 372

Mer om egenkapital

Tingsinnskuddet er knyttet til innskudd i forbindelse med omdanning fra ANS til AS.

Note 9 - Investering i datterselskap

Firma (kontorsted)	Balansført Verdi	Eier- og stemmeandel
Økern Sentrum AS (Oslo)	358 000	100 %
Totalt	358 000	

Investeringene er bokført etter kostmetoden.

Selskapets navn	Egenkapital	Resultat
Økern Sentrum AS	-13 029	-3 497

Ny Økern Sentrum AS benytter seg av unntaksreglene i regnskapslovens § 3-7 om unntak fra konsernregnskapsplikten for morselskap i underkonsern.

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	1 000	1 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Steen & Strøm AS	500	50	% Ordinære
Storebrand Økern AS	500	50	% Ordinære



NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



Ny Økern Sentrum AS

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-9 649 343	-50 000
+ Ordinære avskrivinger	14 918 092	-
- Gevinst salg av driftsmidler	-633 893	-
Tap ved salg av andeler	-	-
+/- Endring i kundefordringer	-7 600 901	-
+/- Endring i leverandørgjeld	-	-
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	11 290 334	-
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 324 290	-50 000
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-15 885 176	-
+ Innbetalinger ved salg av driftsmidler	800 000	-
- Utbetaling ved kjøp av aksjer	-	-
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-15 085 176	-
-Nedbetaling langsiktig fordring		-
-Nedbetaling av langsiktig gjeld		-
Egenkapital ifm omdannelse ANS til AS	1 362 914	
Innbetaling av kapital	15 000 000	80 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	16 362 914	80 000
Netto endring i likvidier i løpet av året	9 602 028	30 000
+ Beholdning av kontanter 01.01.	30 000	-
= Kontantbeholdning 31.12.	9 632 028	30 000
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	9 632 027	30 000
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	9 632 027	30 000



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

Årsregnskap for
NY ØKERN SENTRUM AS

833310712

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Resultatregnskap

	Note	2025	05.04 - 31.12.2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		20 076 978	0
Sum driftsinntekter		20 076 978	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-14 918 092	0
Annen driftskostnad	4, 5	-15 069 651	-50 000
Sum driftskostnader		-29 987 744	-50 000
Driftsresultat		-9 910 766	-50 000
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		251 554	0
Annen finansinntekt		40 969	0
Sum finansinntekter		292 523	0
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		-31 100	0
Sum finanskostnader		-31 100	0
Netto finans		261 422	0
Resultat før skattekostnad		-9 649 343	-50 000
Skattekostnad	6, 7	2 133 856	0
Årsresultat		-7 515 488	-50 000
Overføringer			
Overkurs		0	-50 000
Annen egenkapital		-7 515 488	0
Sum overføringer		-7 515 488	-50 000



Docusign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	54 129 131	0
Sum immaterielle eiendeler		54 129 131	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	832 660 647	0
Sum varige driftsmidler		832 660 647	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	358 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		358 000	0
Sum anleggsmidler		887 147 778	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 600 901	0
Kortsiktige konsernfordringer	4	59 371	0
Andre kortsiktige fordringer		3 020 474	0
Sum fordringer		10 680 745	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 632 027	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	9 632 027	30 000
Sum omløpsmidler		20 312 773	30 000
SUM EIENDELER		907 460 550	30 000



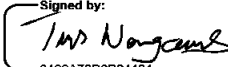
DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

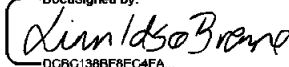
NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

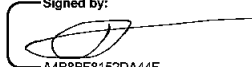
Balanse


	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	30 000
Overkurs	8	886 340 400	0
Sum innskutt egenkapital		887 340 400	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 749 972	0
Sum opptjent egenkapital		5 749 972	0
Sum egenkapital		893 090 372	30 000
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		2 776 160	0
Annen kortsiktig gjeld		11 594 018	0
Sum kortsiktig gjeld		14 370 179	0
Sum gjeld		14 370 179	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 460 550	30 000

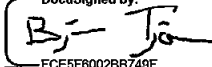
OSLO, 02.02.2026

Signed by:

Truls Nergaard
styrets leder
D466A76D98B24484...

DocuSigned by:

Linn Kristin Idsø Brenne
styremedlem
DCBC138BF8EC4FA...

Signed by:

Richard Kristensen Kruse
styremedlem
A488BF8152DA44F...

Signed by:

Nils Eivind Risvand
styremedlem
6E7C205E0A8F447...

DocuSigned by:

Bjørn Tjønn
styremedlem
FCE5F8002BB749F...

DocuSigned by:

Christian Brewaeys
styremedlem
60BF5047027743F...



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Noter

Regnskapsprinsipper

Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) er i 2025 omdannet fra et ansvarlig selskap til et aksjeselskap. Omdannelsen er gjennomført ved å overføre virksomheten i Økern Sentrum ANS til det tomme selskapet Ny Økern Sentrum AS som et tingsinnskudd ved kapitalforhøyelse til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1. januar 2025. Sammenlignbare tall for 2024 er ikke omarbeidet.

Regnskaps og vurderingsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter fra utleie av investeringseiendommer. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperiode. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte som ved frikjøp.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer 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 tilstede. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av nette salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS 833 310 712

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

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

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare kostnadsføres løpende.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at oppstillingen tar utgangspunkt i selskapets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Prosjekt	Leietager-tilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	616 958 377	269 996 798	498 301 072	31 391 354	1 416 647 601
Tilgang	0	0	15 885 176	0	15 885 176
Avgang	0	-166 107	0	0	-166 107
Anskaffelseskost pr. 31.12.	616 958 377	269 830 691	514 186 248	31 391 354	1 432 366 669
Akk. av/nedskr. pr. 01.01.	-553 396 577	0	0	-31 391 354	-584 787 931
Ordinære avskrivninger	-14 918 092	0	0	0	-14 918 092
nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	0	0	0
Akk. av/Nedskr. pr. 31.12.	-568 314 669	0	0	-31 391 354	-599 706 023
Balanseført verdi pr. 31.12.	48 643 708	269 830 691	514 186 248	0	832 660 647
Prosentstørrelse for ord. avskr.	2-10 % Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	5-10 % Lineær	



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS
833 310 712

Note 4 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

Det er ingen mellomværende med nærstående parter.

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra nærstående parter knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2025 er det kjøpt tjenester for kr 1 192 161.

Kortsiktig konsernfordring	2025	05.04 - 31.12.2024
Konsernfordring	59 371	0
Sum	59 371	0

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	05.04 - 31.12.2024
Revisjon	100 322	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	100 322	0

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	05.04 - 31.12.2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 133 856	0
Skattekostnad	-2 133 856	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-9 649 343	-50 000
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 537 212	0
Skattepliktig inntekt	-1 112 131	-50 000

Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-235 347 994	-240 806 925	5 458 931
Omløpsmidler	-910 580	-3 988 862	3 078 282
Fremførbart underskudd	-50 000	-1 162 131	1 112 131
Kortsiktig gjeld	-83 586	-83 586	0
Netto forskjeller	-236 392 161	-246 041 504	9 649 343
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	50 000	0	50 000
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-236 342 161	-246 041 504	9 699 343
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-51 995 275	-54 129 131	2 133 856



DocuSign Envelope ID: 114C55F8-F24B-49EE-BB08-76EE4E8A0444

NY ØKERN SENTRUM AS

833 310 712

Mer om midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller 01.01.2025 kommer fra Økern Sentrum ANS (org. nr. 990 219 052) som i 2025 er omdannet fra et ansvarlig selskap til aksjeselskap.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	0	0	30 000
Årsresultat	0	0	-7 515 488	-7 515 488
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	970 000	886 340 400	13 265 460	900 575 860
Egenkapital 31.12.2025	1 000 000	886 340 400	5 749 972	893 090 372

Mer om egenkapital

Tingsinnskuddet er knyttet til innskudd i forbindelse med omdanning fra ANS til AS.

Note 9 - Investering i datterselskap

Firma (kontorsted)	Balansført Verdi	Eier- og stemmeandel
Økern Sentrum AS (Oslo)	358 000	100 %
Totalt	358 000	

Investeringene er bokført etter kostmetoden.

Selskapets navn	Egenkapital	Resultat
Økern Sentrum AS	-13 029	-3 497

Ny Økern Sentrum AS benytter seg av unntaksreglene i regnskapslovens § 3-7 om unntak fra konsernregnskapsplikten for morselskap i underkonsern.

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	1 000	1 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Steen & Strøm AS	500	50	50 % Ordinære
Storebrand Økern AS	500	50	50 % Ordinære

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.