



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 978 189  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØKERN TORGVEI 13 HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Malling og Co Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	66 195	70 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 195</b>	<b>70 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 195</b>	<b>-70 588</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		8 182 498	4 474 540
Annen renteinntekt		11 811	41 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 194 309</b>	<b>4 516 219</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 439 389	4 258 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 439 389</b>	<b>4 258 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 754 920</b>	<b>257 425</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 688 725</b>	<b>186 837</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	811 520	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		5 000 000	
Udekket tap			186 837
Avsatt til annen egenkapital			
Overført fra annen egenkapital		-2 122 795	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	176 004 100	174 978 100
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>176 004 100</b>	<b>174 978 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>176 004 100</b>	<b>174 978 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		10 329	4 953
Konsernfordringer	5	13 182 498	11 924 540
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 192 827</b>	<b>11 929 493</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		347 411	784 952
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>347 411</b>	<b>784 952</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 540 238</b>	<b>12 714 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>189 544 338</b>	<b>187 692 545</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	10 050 000	10 050 000
Overkurs		90 150 000	90 150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 200 000</b>	<b>100 200 000</b>
<b>Annen egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>100 200 000</b>	<b>100 200 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5	78 924 284	87 492 545
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 924 284</b>	<b>87 492 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 924 284</b>	<b>87 492 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 329	
Utbytte		5 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	5 409 725	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 420 054</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 344 338</b>	<b>87 492 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>189 544 338</b>	<b>187 692 545</b>



# Årsregnskap 2019

## Økern Torgvei 13 Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 978 189



Økern Torgvei 13 Holding AS

**Årsberetning 2019**

**Virksomhetens formål og hvor den drives**

Selskapet har som virksomhet å investere i og utvikle fast eiendom samt annen aktivitet forbundet med dette, herunder investering i aksjer og andeler.

Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Forretningsfører for selskapet er Malling & Co Forvaltning AS.

**Selskapets utvikling, resultat og fortsatte drift**

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2019.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2019.

**Arbeidsmiljø**

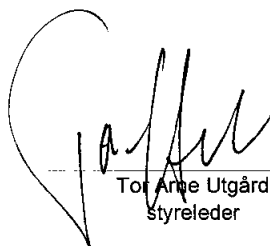
Selskapet har ingen ansatte.

**Likestilling**

Styret består av tre menn. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak. Frem til nå har ledelsen ikke funnet det nødvendig å gjennomføre særskilte tiltak og har heller ikke funnet det påkrevet å planlegge iverksatt slike.

**Ytre miljø**

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er naturlig for denne type virksomhet.

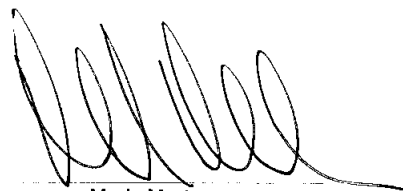


Tor Arne Utgård  
Styreleder

Oslo, 25.02.2020  
Styret i Økern Torgvei 13 Holding AS



Didrik Christian Brager Carlsen  
styremedlem



Mads Mortensen  
styremedlem



## Resultatregnskap

Økern Torgvei 13 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	6	66 195	70 588
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>66 195</b>	<b>70 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 195</b>	<b>-70 588</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		8 182 498	4 474 540
Annen renteinntekt		11 811	41 679
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 439 389	4 258 794
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 754 920</b>	<b>257 425</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 688 725	186 837
Skattekostnad på ordinært resultat	1	811 520	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		5 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	0
Overført til udekket tap		0	186 837
Overført fra annen egenkapital		2 122 795	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 877 205</b>	<b>186 837</b>



## Balanse

Økern Torgvei 13 Holding AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	176 004 100	174 978 100
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>176 004 100</b>	<b>174 978 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>176 004 100</b>	<b>174 978 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		10 329	4 953
Fordring på selskap i samme konsern	5	13 182 498	11 924 540
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 192 827</b>	<b>11 929 493</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		347 411	784 952
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 540 238</b>	<b>12 714 445</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>189 544 338</b>	<b>187 692 545</b>



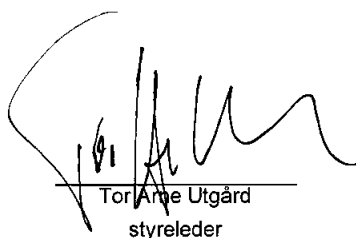
**Balanse**

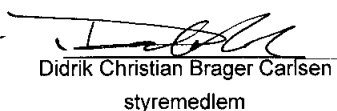
Økern Torgvei 13 Holding AS

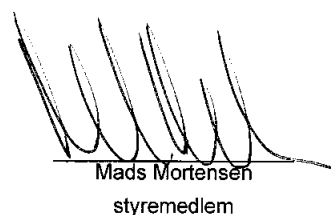
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	10 050 000	10 050 000
Overkurs		90 150 000	90 150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>100 200 000</u>	<u>100 200 000</u>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<u>100 200 000</u>	<u>100 200 000</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	78 924 284	87 492 545
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>78 924 284</u>	<u>87 492 545</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 329	0
Utbytte		5 000 000	0
Konserngjeld	5	5 409 725	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>10 420 054</u>	<u>0</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>89 344 338</u>	<u>87 492 545</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>189 544 338</u>	<u>187 692 545</u>

Oslo, 25.02.2020

Styret i Økern Torgvei 13 Holding AS

  
Tor Arne Utgård  
styreleder

  
Didrik Christian Brager Carlsen  
styremedlem

  
Mads Mortensen  
styremedlem



## Økern Torgvei 13 Holding AS

### REGNKAPSPRINSIPPER

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

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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

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

### DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP

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

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

### FORDRINGER

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



## Økern Torgvei 13 Holding AS

### Note 1 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	811 520	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>811 520</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 688 725	186 837
Permanente forskjeller	-8 182 498	-4 474 540
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	8 182 498	4 474 540
Avgitt konsernbidrag	-3 688 725	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-186 837
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-988 630	-1 029 144
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-811 520	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 800 150	1 029 144
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
--	-------------	-------------	----------------

### Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Økern Torgvei 13 Holding AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	30 000	335,00	10 050 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>10 050 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Malling & Co Eiendomsfond Holding AS	30 000	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Morselskapet Malling & Co Eiendomsfond AS har sitt forretningskontor i Dronning Maudsgate 15, 0152 Oslo, hvor en kan få utelvert konsernregnskap der selskapet inngår.



## Økern Torgvei 13 Holding AS

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	10 050 000	90 150 000	100 200 000
<b>Pr 01.01.2019</b>	<b>10 050 000</b>	<b>90 150 000</b>	<b>100 200 000</b>
Årets resultat		2 877 205	2 877 205
Utbytte		-5 000 000	-5 000 000
Konsernbidrag mottatt		5 000 000	5 000 000
Konsernbidrag avgitt		-2 877 205	-2 877 205
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>10 050 000</b>	<b>90 150 000</b>	<b>100 200 000</b>

### Note 4 Datterselskap

	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Aksjer i Økern Torgvei 13 AS	100 %	176 004 100	4 870 646	676 395

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Fordringer</b>		
Tilgode konsernbidrag	13 182 498	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	11 924 540
<b>Sum</b>	<b>13 182 498</b>	<b>11 924 540</b>
<b>Gjeld</b>		
Malling & Co Eiendomsfond AS	78 924 284	87 492 545
Skyldig konsernbidrag	5 409 725	0
<b>Sum</b>	<b>84 334 009</b>	<b>87 492 545</b>

Selskapet har pr. 31.12.19 kr. 78 924 284 i gjeld til sitt morselskap Malling & Co Eiendomsfond AS. Det konserninterne lånet renteberegnes med 5% p.a. og skal innfris innen 31.12.2035.

### Note 6 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 23 938.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Økern Torgvei 13 Holding AS Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Økern Torgvei 13 Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
Partner / Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F0TF-N64K1-EBU2S-K5OJ3-JSIFT-P1XOI



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-02 09:04:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: F0TF-N64K1-EBU2S-K5OJ3-JSIFT-P1XOI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>