



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 631 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN 243 AS
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl
Nordstrandveien 25
1163 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 090 211	1 722 922
Sum inntekter		2 090 211	1 722 922
Kostnader			
Lønnskostnad	1	726 169	537 332
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	508 246	461 619
Annen driftskostnad	3	1 406 338	2 309 393
Sum kostnader		2 640 753	3 308 344
Driftsresultat		-550 542	-1 585 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 093
Sum finansinntekter			1 093
Annen rentekostnad		63 656	89 549
Sum finanskostnader		63 656	89 549
Netto finans		-63 656	-88 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-614 198	-1 673 878
Skatter på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-614 198	-1 673 878
Årsresultat		-614 198	-1 673 878
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-614 198	-1 673 878
Totalresultat		-614 198	-1 673 878
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-614 198	-1 673 878
Sum overføringer og disponeringer		-614 198	-1 673 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 639 780	8 128 531
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		21 018	40 512
Sum varige driftsmidler	2	7 660 797	8 169 043
Sum anleggsmidler		7 660 797	8 169 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		149 268	181 504
Andre kortsiktige fordringer		227 116	179 820
Sum fordringer		376 384	361 324
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 617 711	2 907 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 617 711	2 907 722
Sum omløpsmidler		1 994 095	3 269 046
SUM EIENDELER		9 654 892	11 438 089
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	283 800	283 800
Beholdning av egne aksjer		-33 300	-33 300
Sum innskutt egenkapital		250 500	250 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 993 444	6 607 642
Sum opptjent egenkapital		5 993 444	6 607 642
Sum egenkapital		6 243 944	6 858 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		2 065 877	2 367 747
Sum annen langsiktig gjeld	8	2 065 877	2 367 747
Sum langsiktig gjeld		2 065 877	2 367 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 792	173 813
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			32 955
Annen kortsiktig gjeld	8	1 339 279	2 005 432
Sum kortsiktig gjeld		1 345 071	2 212 200
Sum gjeld		3 410 948	4 579 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 654 892	11 438 089



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 144025

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 631 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN 243 AS
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl
Nordstrandveien 25
1163 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Dalen Zahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.03.2022

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: 956 631 858
EKEBERGVEIEN 243 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 090 211	1 722 922
Sum inntekter		2 090 211	1 722 922
Kostnader			
Lønnskostnad	1	726 169	537 332
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	508 246	461 619
Annen driftskostnad	3	1 406 338	2 309 393
Sum kostnader		2 640 753	3 308 344
Driftsresultat		-550 542	-1 585 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 093
Sum finansinntekter			1 093
Annen rentekostnad		63 656	89 549
Sum finanskostnader		63 656	89 549
Netto finans		-63 656	-88 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-614 198	-1 673 878
Skatter på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-614 198	-1 673 878
Årsresultat		-614 198	-1 673 878
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-614 198	-1 673 878
Totalresultat		-614 198	-1 673 878
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-614 198	-1 673 878
Sum overføringer og disponeringer		-614 198	-1 673 878



Organisasjonsnr: 956 631 858
EKEBERGVEIEN 243 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 639 780	8 128 531
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		21 018	40 512
Sum varige driftsmidler	2	7 660 797	8 169 043
Sum anleggsmidler		7 660 797	8 169 043

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		149 268	181 504
Andre kortsiktige fordringer		227 116	179 820
Sum fordringer		376 384	361 324

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 617 711	2 907 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 617 711	2 907 722
Sum omløpsmidler		1 994 095	3 269 046

SUM EIENDELER **9 654 892** **11 438 089**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	283 800	283 800
Beholdning av egne aksjer		-33 300	-33 300
Sum innskutt egenkapital		250 500	250 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	5 993 444	6 607 642
Sum opptjent egenkapital		5 993 444	6 607 642

Sum egenkapital **6 243 944** **6 858 142**



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	2 065 877	2 367 747
Sum annen langsiktig gjeld 8	2 065 877	2 367 747
Sum langsiktig gjeld	2 065 877	2 367 747
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 792	173 813
Betalbar skatt 4		
Skyldig offentlige avgifter		32 955
Annen kortsiktig gjeld 8	1 339 279	2 005 432
Sum kortsiktig gjeld	1 345 071	2 212 200
Sum gjeld	3 410 948	4 579 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 654 892	11 438 089



Organisasjonsnr: 956 631 858
EKEBERGVEIEN 243 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

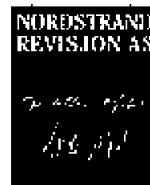
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Foretaksregistret 958 246 595 MVA

Til generalforsamlingen i Ekebergveien 243 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Ekebergveien 243 AS' (Selskapets) årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2021 og av det resultatet for det avsluttende 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet

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 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 regnskap

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 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>

Oslo, 7. mars 2022

Nordstrand Revisjon AS

Eva Sun

statsautorisert revisor

Besøksadr. Storåsveien 5A, 1169 Oslo. Epost post@nordstrandrevisjon.no



ÅRSREGNSKAP 2021

FOR



Innhold:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Styrets orientering om driften i 2021
- Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Ekebergveien 243 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		2 090 211	1 722 922
Sum driftsinntekter		2 090 211	1 722 922
Lønnskostnad	1	726 169	537 332
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	508 246	461 619
Annen driftskostnad	3	1 406 338	2 309 393
Sum driftskostnader		2 640 753	3 308 344
DRIFTSRESULTAT		-550 542	-1 585 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		0	1 093
Rentekostnader		63 656	89 549
Resultat av finansposter		-63 656	-88 456
Ordinært resultat før skatt		-614 198	-1 673 878
ÅRSRESULTAT		-614 198	-1 673 878
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		614 198	1 673 878
SUM OVERFØRINGER		-614 198	-1 673 878



Balanse

Ekebergveien 243 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		7 639 780	8 128 531
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		21 018	40 512
Sum varige driftsmidler	2	7 660 797	8 169 043
Sum anleggsmidler		7 660 797	8 169 043
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		149 268	181 504
Andre kortsiktige fordringer		227 116	179 820
Sum fordringer		376 384	361 324
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 617 711	2 907 722
Sum omløpsmidler		1 994 095	3 269 046
SUM EIENDELER		9 654 892	11 438 089

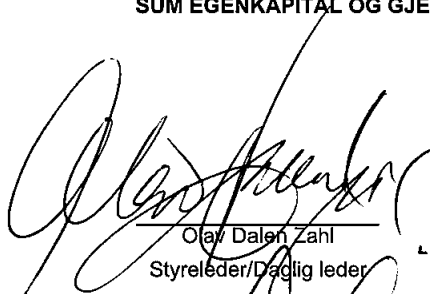



Balanse


Ekebergveien 243 AS

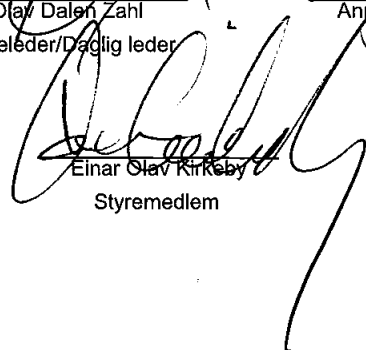
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	283 800	283 800
Egne aksjer		-33 300	-33 300
Sum innskutt egenkapital		250 500	250 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 993 444	6 607 642
Sum egenkapital		6 243 944	6 858 142
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån		2 065 877	2 367 747
Sum annen langsiktig gjeld	8	2 065 877	2 367 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 792	173 813
Skyldig offentlige avgifter		0	32 955
Annen kortsiktig gjeld	8	1 339 279	2 005 432
Sum kortsiktig gjeld		1 345 071	2 212 200
Sum gjeld		3 410 948	4 579 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 654 892	11 438 089

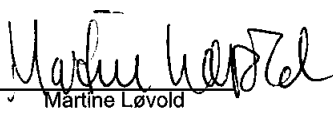
Nordstrand, 31.12.21 / 07.03.22


Olav Dalen Zahl
Styreleder/Daglig leder


Anne Grete Solstad
Varamedlem


Christian H. Johansen
Styremedlem


Einar Olav Kirkeby
Styremedlem


Martine Løvold
Styremedlem



Ekebergveien 243 AS

Noter 2021

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år uansett klassifisering av omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende med fradrag for forventet tap.

Inntektsføring

Salgsinntekter inntektsføres etterhvert som de opparbeides.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt).

Festeavtale

Eiendommen ligger på festetomt med 60 års festeavtale med virkning fra 1990. Årlig festeavgift i 2021 var kr 190 411.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	414 399	144 370
Styrehonorar	194 490	320 000
Arbeidsgiveravgift	105 518	68 006
Pensjonsforsikring	11 762	3 940
Andre personalkostnader	0	1 016
Sum	726 169	537 333

Olav Dalen Zahl er daglig leder for selskapet. Selskapets daglig leder mottar ikke lønn, men styrehonorar fra selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Ordningen er opprettet og oppfyller kravene etter denne loven.



Ekebergveien 243 AS

Noter 2021

Note 2 Avskrivninger

	Inventar/utstyr	Bygning	Påkostning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	82 116	19 055 357	625 497	19 762 970
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	82 116	19 055 357	625 497	19 762 970
Avskrivninger, nedskrivninger etc. pr. 01.01.	-41 602	-11 253 340	-298 983	-11 593 925
Årets avskrivninger	-19 494	-381 108	-107 643	-508 246
Balanseført verdi pr 31.12.2021	21 018	7 420 909	218 871	7 660 797

Økonomisk levetid	3 år	50 år	3/10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Note 3 Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 42 874 inkl. mva. Ingen honorar for andre tjenester kommer i tillegg.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	0	0
Skatter på ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-614 198	-1 673 878
Permanente forskjeller	17 508	0
Midlertidige forskjeller	129 615	99 207
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-467 075	-1 574 671
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-467 075	-1 574 671
Skatt, 22%	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	Endring	2021	2020
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	-129 615	-732 388	-602 773
Fremførbart underskudd	-467 075	-2 135 156	-1 668 081
Sum	-596 690	-2 867 544	-2 270 853
Utsatt skatt/skattefordel	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel i hht reglene for små foretak.



Ekebergveien 243 AS

Noter 2021

Note 5 Bankinnskudd

Total likviditetsbeholdning pr. 31.12.2021:	1 617 711
Herav bundne bankinnskudd:	0

Selskapet har ingen forpliktelser som skal dekkes av midler på skattetrekkkonto pr. 31.12.21

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen pr. 31.12.2021 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	946	300	283 800

Eierstruktur:

Selskapets største aksjonærer pr. 31.12.2021:

	Ord. aksjer	Stemme-/eierandel
Stiftelsen Nordstrand Speiderhus	176	18,6 %
Ekebergveien 243 AS	111	11,7 %
Lambertseter frivillighetssentral	75	7,9 %
Nordseter pensjonistforening	50	5,3 %
Nordstrand Høyre	36	3,8 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
<i>Årets endring i egenkapital</i>				
Egenkapital 01.01	283 800	-33 600	6 607 642	6 857 842
Årsresultat	0	300	-614 198	-613 898
Egenkapital 31. desember 2021	283 800	-33 300	5 993 444	6 243 944

Note 8 Pantsittelser og gjeld

Gjeld som er sikret ved pant pr 31.12.2021:	2 065 877
Balansført verdi av pansatte eiendeler pr. 31.12.2021:	7 639 780

Ekebergveien 243 AS har i forbindelse med opphør av leiekontrakt med tidligere leietaker mottatt 1,585 millioner til vedlikeholdsetterslep. Av dette er totalt 645.000 benyttet frem til 2021. Beløpet fremkommer som kortsiktig gjeld i regnskapet per 31.12.21.



ORIENTERING FRA STYRET OM DRIFTEN I 2021 FOR EKEBERGVEIEN 243 AS

1. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET - FORRETNINGSFØRSEL

Selskapet, org. nr. 956 631 858, ble stiftet den 6. november 1989 under navnet Nordstrand Bydelshus AS. Frem til den 29. februar 2020 huset selskapet i eiendommen selskapet eier, Ekebergveien 243 på Nordstrand, administrasjonen i Bydel Nordstrand, som på dette tidspunktet flyttet inn i nye lokaler på Lambertseter. I denne forbindelse ønsket bydelen å bruke bydelshusbetegnelsen på sitt nye bygg. I ekstraordinær generalforsamling den 8. januar 2020 ble navnet på selskapet som følge av dette vedtatt endret til Ekebergveien 243 AS.

Speiderne på Nordstrand har en tinglyst rettighet til fri bruk av et større areal i eiendommens 3. etasje (øverste etasje).

Formålet til selskapet er i henhold til vedtektsendringer besluttet av den ekstraordinære generalforsamlingen den 2. september 2020, å eie, utvikle og drive et bygg som skal brukes av speiderne på Nordstrand og annen virksomhet som er til nytte for beboerne i lokalmiljøet.

Selskapets regnskapsfører er Agente AS, mens Nordstrand Revisjon AS er selskapets revisor. DnB er selskapets bankforbindelse.

Selskapets aksjekapital utgjør NOK 283.800.- fordelt på 946 aksjer, hver pålydende NOK 300.-.

2. TILLITSVALGTE

Styret i selskapet består av følgende personer:

Styreleder:	Olav Dalen Zahl
Styremedlem:	Christian Herchenrøder Johansen
Styremedlem:	Einar Olav Kirkeby
Styremedlem:	Martine Løvold
Varamedlem:	Anne Grete Solstad

Valgkomiteen i selskapet har følgende sammensetning:

Leder:	Heidi Aasheim
Medlem:	Petter W. B. Schjerven
	Anita Celin Nymark

3. STYRETS ARBEID

Det ble totalt avholdt 18 styremøter i 2021. Styrets arbeide i starten av 2021 var å fokusere på og øke leieinntektene i bygget - i første rekke gjennom inngåelse av flest mulig mindre og kortsiktige leieavtaler. Parallelt med dette arbeidet pågikk det i første halvår 2021 forhandlinger om utleie av hele bygget til Nordstrand Kulturarena AS – et selskap som ble etablert av en gruppe lokale entusiaster. Selskapets formål er å utvikle og drive et kultur- og aktivitetshus på Nordstrand.

Disse forhandlingene hadde sin bakgrunn i følgende mandat som styret fikk i ekstraordinær generalforsamling den 2. september 2020:

Generalforsamlingen ber styret fortsette arbeidet med utvikling av et kultur- og aktivitetshus i regi av Nordstrand Kulturarena AS (NK) under disse forutsetningene:

- *Bruken må utvikles slik at Ekebergveien 243 AS (selskapet) fortsetter å ha en sunn økonomi, dvs. at man hvert år går med et tilstrekkelig overskudd til å møte fremtidige behov for vedlikehold, oppgradering og modernisering av tekniske anlegg.*
- *Det må tas sikte på at selskapet skal inngå en leiekontrakt med NK som sikrer selskapet balanse i driften i 2021.*
- *I en eventuell leieavtale med NK skal det tas forbehold om godkjenning/aksept fra generalforsamlingen i Ekebergveien 243 AS.*

Som et resultat av ovenstående, ble det i en ekstraordinær generalforsamling den 2. juni 2021 godkjent et forslag til en langsiktig leiekontrakt med Nordstrand Kulturarena AS om leie av hele bygget. Kontrakten trådte i kraft den 1. juli 2021 og har en løpetid til og med 30. juni 2041 med rett til forlengelse frem til tidspunktet for festekontraktens utløpsdato, den 8. april 2049. Leien utgjør MNOK 1,75 pr. år de første to årene med rett til indeksregulering den 1. januar 2023. F.o.m. den 1. juli 2023 utgjør den årlige leien MNOK 2 med mindre den blir reforhandlet og det oppnås enighet om annen leie innen den 1. april 2023. En reforhandling av leien skal være basert på konkrete faktorer som endrer kostnadene til utleier og leietaker og derigjennom også husleien.

Området mellom trikkeskinnen v/Poppelstien og Ekebergveien inklusive det området hvor selskapets eiendom er lokalisert, er blitt omregulert til fortetting i form av leiligheter og næringslokaler (ut mot Ekebergveien og Nordstrandveien). I denne forbindelse har selskapet inngått en avtale med utbyggingsselskapene og KLP (som bortfester av tomtene Ekebergveien 243 AS fester) vedrørende parkeringsplasser. Selskapet har i dag 15 uteparkeringsplasser. Avtalen innebærer at etter ferdig utbygging av naboeiendommen, skal selskapet fortsatt ha 9 ute-parkeringsplasser samt tilgang til 5 parkeringsplasser i garasjeanlegget som en del av festeforholdet med KLP. Videre har Ekebergveien 243 AS opsjon til å kjøpe ytterligere 3 plasser i garasjeanlegget til NOK 300.000.- pr. plass. Opsjonen løper i 1 år fra det tidspunktet første igangsettelsestillatelse for utbygging av garasjeanlegget er gitt.

Detaljert reguleringsplan for området som også inkluderer selskapets eiendom, er godkjent. Utbygger har søkt om rammetillatelse for et boligprosjekt på selskapets naboeiendom, men Plan og bygningsetaten har ennå ikke godkjent dette.



Styret har fulgt reguleringsprosessen og byggesøknadsprosessen nøye. Dette spesielt for å bidra til å forbedre byggeprosjektet, og ivareta interessene knyttet til utviklingspotensialet for selskapets egen eiendom. Dette arbeidet vil fortsette også i inneværende år.

4. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat ble et underskudd stort NOK 614.198.-. Dette er før hensyntagen til det tilsagte bidraget fra Nordstrand Vel for 2021 stort NOK 100.000.- som kommer til utbetaling som følge av at resultatet endte med et underskudd. Så snart regnskapet er godkjent av selskapets generalforsamling, vil det bli fremsatt en anmodning til Nordstrand Vel om utbetaling av beløpet – et beløp som da vil bli inntektsført i regnskapsåret 2022. Av beløpet mottatt ved avslutningen av leieforholdet med Bydel Nordstrand stort NOK 1.585.000.- til vedlikeholdsetterslep, er NOK 73.000.- belastet denne avsetningen i 2021. Gjenstående avsetning utgjør etter dette NOK 940.000.-.

Selskapets lønnskostnader er knyttet til midlertidige deltidsansatte (renhold samt vedlikeholdsarbeider ute og inne). I tillegg har selskapet hatt en midlertidig ansatt frem til 1. juli 2021 (tidligere styremedlem Karen Johanne Strømstad) til å håndtere den daglige driften i bygget og i samarbeide med ArealPartner Næringsmegling AS å forestå utleie av lokalene. Selskapet har som følge av inngåelse av leiekontrakten med Nordstrand Kulturarena AS ikke lenger noen ansatte og benytter seg etter dette tidspunktet heller ikke av tjenestene fra ArealPartner Næringsmegling AS.

Resultatet foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Totalkapitalen ved årets utgang er NOK 9.654.892.-. Av denne utgjør bokført egenkapital NOK 6.243.944.-, dvs. en egenkapitalandel på 64,7%.

5. UTSIKTENE FOR 2022

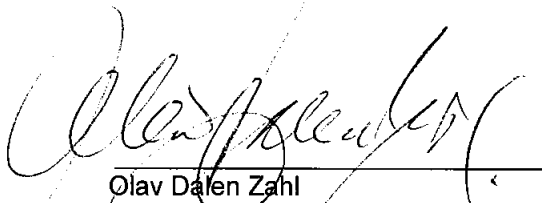
Styret forventer at selskapet for 2022 kan fremlegge et regnskapsmessig overskudd. Dette under forutsetning av at leieforholdet med Nordstrand Kulturarena AS fungerer som avtalt i leiekontrakten. Dette er dog før hensyntagen til en kalkulert samlet årlig avsetning stor MNOK 0,5 til dekning av fremtidige vedlikeholdsbehov og en sikkerhetsmargin, jfr. det som fremkommer av styrets notat fremlagt for generalforsamlingen den 19. mai 2021 (knyttet til de daværende diskusjoner vedrørende et mulig leiekontraktsforhold med Nordstrand Kulturarena AS). Disse beløpene vil imidlertid ikke bli regnskapsmessig belastet, men utgjør en teoretisk beregning som viser noen av de forholdene den inngåtte leiekontrakten med Nordstrand Kulturarena AS måtte hensynta.

En viktig oppgave for styret fremover vil fortsatt være å ivareta selskapets interesser i forhold til det planlagte utbyggingsprosjektet knyttet til naboeiendommene, jfr. pkt. 3. Videre vil styret følge opp og påse at leietagers mange oppgaver i forhold til ansvar for tekniske og vedlikeholdsmessige oppgaver blir oppfylt. Styret antar også at det vil

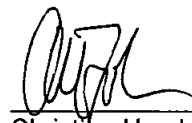


kreve en del tid fremover til diskusjoner m.m. med leietager knyttet til bygningsmessige endringsønsker denne måtte ha.

Nordstrand, den 31. desember 2021/ 7. mars 2022



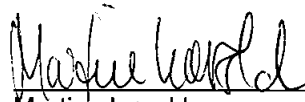
Olav Dafen Zahl
Styreleder/Daglig leder



Christian Herchenrøder Johansen
Styremedlem



Einar Olav Kirkeby
Styremedlem



Martine Løvold
Styremedlem



Anne Grete Solstad
Vara medlem