



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 157 235
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØKERN PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Parkveien 37
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjell Kristian Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		541 814	634 314
Sum inntekter		541 814	634 314
Kostnader			
Varekostnad	4		
Annen driftskostnad	2	915 619	648 387
Sum kostnader		915 619	648 387
Driftsresultat		-373 805	-14 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			408 604
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt			175
Sum finansinntekter			408 779
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad		368	484
Sum finanskostnader		368	484
Netto finans		-368	408 295
Ordinært resultat før skattekostnad		-374 172	394 222
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-82 318	86 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-291 854	307 493
Årsresultat	6	-291 854	307 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-291 854	307 493
Totalresultat		-291 854	307 493
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			307 493



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital		-291 854	
Sum overføringer og disponeringer		-291 854	307 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 9	76 756 597	76 756 597
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7		10 290 109
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Sum anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	23 956 703	21 273 024
Fordringer			
Kundefordringer		-7 491	119 227
Konsernfordringer	7, 7		
Sum fordringer		-7 491	119 227
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 242	92 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 242	92 520
Sum omløpsmidler		24 002 454	21 484 771
SUM EIENDELER		100 759 051	108 531 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	340 000	340 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		30 690 000	30 690 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 024 430	31 024 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 632	448 486
Sum opptjent egenkapital		156 632	448 486
Sum egenkapital	6	31 181 062	31 472 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	128 290	210 608
Sum avsetninger for forpliktelser		128 290	210 608
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	3 291 689	12 979 698
Øvrig langsiktig gjeld	9	60 361 108	60 361 108
Sum annen langsiktig gjeld		63 652 797	73 340 806
Sum langsiktig gjeld		63 781 087	73 551 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	5 687 664	2 956 494
Leverandørgjeld	7	58 905	500 319
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		50 334	50 334
Sum kortsiktig gjeld		5 796 903	3 507 147
Sum gjeld		69 577 990	77 058 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 759 051	108 531 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 588408

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 157 235
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØKERN PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Parkveien 37
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjell Kristian Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 07.07.2022

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: 922 157 235
ØKERN PROSJEKT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		541 814	634 314
Sum inntekter		541 814	634 314
Kostnader			
Varekostnad	4		
Annen driftskostnad	2	915 619	648 387
Sum kostnader		915 619	648 387
Driftsresultat		-373 805	-14 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			408 604
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt			175
Sum finansinntekter			408 779
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad		368	484
Sum finanskostnader		368	484
Netto finans		-368	408 295
Ordinært resultat før skattekostnad		-374 172	394 222
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-82 318	86 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-291 854	307 493
Årsresultat	6	-291 854	307 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-291 854	307 493
Totalresultat		-291 854	307 493
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			307 493
Overført fra annen egenkapital		-291 854	
Sum overføringer og disponeringer		-291 854	307 493





Organisasjonsnr: 922 157 235
ØKERN PROSJEKT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 9	76 756 597	76 756 597
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7		10 290 109
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Sum anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	23 956 703	21 273 024
Fordringer			
Kundefordringer		-7 491	119 227
Konsernfordringer	7, 7		
Sum fordringer		-7 491	119 227
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		53 242	92 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 242	92 520
Sum omløpsmidler		24 002 454	21 484 771
SUM EIENDELER		100 759 051	108 531 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	340 000	340 000



Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		30 690 000	30 690 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 024 430	31 024 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 632	448 486
Sum opptjent egenkapital		156 632	448 486
Sum egenkapital	6	31 181 062	31 472 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	128 290	210 608
Sum avsetninger for forpliktelses		128 290	210 608
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	3 291 689	12 979 698
Øvrig langsiktig gjeld	9	60 361 108	60 361 108
Sum annen langsiktig gjeld		63 652 797	73 340 806
Sum langsiktig gjeld		63 781 087	73 551 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	5 687 664	2 956 494
Leverandørgjeld	7	58 905	500 319
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		50 334	50 334
Sum kortsiktig gjeld		5 796 903	3 507 147
Sum gjeld		69 577 990	77 058 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 759 051	108 531 477



Organisasjonsnr: 922 157 235
ØKERN PROSJEKT 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:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Økern Prosjekt AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 157 235



RESULTATREGNSKAP

ØKERN PROSJEKT AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		541 814	634 314
Sum driftsinntekter		541 814	634 314
Annen driftskostnad	2	915 619	648 387
Sum driftskostnader		915 619	648 387
Driftsresultat		-373 805	-14 073
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	408 604
Annen renteinntekt		0	175
Annen rentekostnad		368	484
Resultat av finansposter		-368	408 295
Ordinært resultat før skattekostnad		-374 172	394 222
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-82 318	86 729
Ordinært resultat		-291 854	307 493
Årsresultat	6	-291 854	307 493
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	307 493
Overført fra annen egenkapital		291 854	0
Sum overføringer		-291 854	307 493



BALANSE

ØKERN PROSJEKT AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8, 9	76 756 597	76 756 597
Lån til foretak i samme konsern	7	0	10 290 109
Sum finansielle anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Sum anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4, 9	23 956 703	21 273 024
Kundefordringer		-7 491	119 227
Sum fordringer		-7 491	119 227
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 242	92 520
Sum omløpsmidler		24 002 454	21 484 771
Sum eiendeler		100 759 051	108 531 477



BALANSE

ØKERN PROSJEKT AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	340 000	340 000
Overkurs		30 690 000	30 690 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 024 430	31 024 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		156 632	448 486
Sum opptjent egenkapital		156 632	448 486
Sum egenkapital	6	31 181 062	31 472 916
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	128 290	210 608
Sum avsetning for forpliktelser		128 290	210 608
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	3 291 689	12 979 698
Øvrig langsiktig gjeld	9	60 361 108	60 361 108
Sum annen langsiktig gjeld		63 652 797	73 340 806
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	5 687 664	2 956 494
Leverandørgjeld	7	58 905	500 319
Annen kortsiktig gjeld		50 334	50 334
Sum kortsiktig gjeld		5 796 903	3 507 147
Sum gjeld		69 577 990	77 058 561
Sum egenkapital og gjeld		100 759 051	108 531 477



BALANSE

ØKERN PROSJEKT AS
Oslo, 09.06.2022
Styret i Økern Prosjekt AS

Carl Christian Kaas
Styreleder

Anders Bakken Eriksen
Styremedlem/daglig leder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Philip Bailli Nergaard Mørch
Styremedlem

Stefan Moltke-Hansen Yan
Styremedlem



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har i 2021 ikke hatt ansatte.



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-82 318	86 729
Skattekostnad ordinært resultat	-82 318	86 729
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-374 172	394 222
Permanente forskjeller	0	-408 604
Endring i midlertidige forskjeller	-1 034 124	-1 063 274
Mottatt konsernbidrag	0	408 604
Skattepliktig inntekt	-1 408 297	-669 052
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-89 893
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	89 893
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	5 712 710	4 678 586	-1 034 124
Sum	5 712 710	4 678 586	-1 034 124
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 129 573	-3 721 277	1 408 297
Grunnlag for utsatt skatt	583 137	957 309	374 172
Utsatt skatt (22 %)	128 290	210 608	82 318



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 4 Anlegg under utførelse

	2021	2020
Varelager - anlegg under utførelse	23 956 703	21 273 024
Sum anlegg under utførelse	23 956 703	21 273 024
Skattemessig lagerverdi	18 243 993	16 594 438
Midlertidig forskjell	5 712 710	4 678 586

Anlegg under utførelse består av projektkostnader til eiendomsutvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklings og rentekostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Midlertidig forskjell inkluderer påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse, forretningsfører og rådgivningshonorarer. Leieinntekter inntektføres frem til byggestart.

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ØKERN PROSJEKT AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	340 000	1,0	340 000
Sum	340 000		340 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Brj Boliginvest AS	85 000	25,0	25,0
Caka AS	85 000	25,0	25,0
Bonum Invest AS	68 000	20,0	20,0
Ibex Eiendom AS	68 000	20,0	20,0
Orlando Holding AS	34 000	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	340 000	100,0	100,0



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	340 000	30 690 000	-5 570	448 486	31 472 916
Årets resultat				-291 854	-291 854
Pr 31.12.2021	340 000	30 690 000	-5 570	156 632	31 181 062

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	9 881 505
Sum	0	0	0	9 881 505

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	3 291 689	12 979 698
Sum	0	0	3 291 689	12 979 698

Selskapet har ytt og mottatt lån fra datterselskapene. Lånene er finansieringslån som er stilt uten sikkerhet ifbm eiendomskjøp og løpende utviklingskostnader. Lånene forfaller så raskt selskapet har likviditet til å tilbakebetale. Lånene renteberegnes ikke internt i konsernet.



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Jbk Eiendom AS	Oslo	100,0%	100,0%	76 713 797	619 572	415 002
Økern Utvikling AS	OSLO	42,8%	42,8%	42 800	94 441	-5 559
Sum				76 756 597	714 013	409 443

Datterselskapene er en del av et felles utviklingsprosjekt og verdien av prosjektet overstiger kostpris på aksjene.

Note 9 Gjeld og pantsettelsler

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 1 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 687 664	2 956 494
Annen langsiktig gjeld - kjøpsgjeld tomter	60 361 108	60 361 108
Sum	66 048 772	63 317 602
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskaper	76 756 597	76 756 597
Varer	23 956 703	21 273 024
Sum	100 713 300	98 029 621

Selskapets bankforbindelse har gitt konsernet et lån på tilsammen 45 millioner. Lånet er delt opp og gitt til de ulike selskapene separat. Økern Prosjekt AS har fått en rammekreditt på kr 15 millioner, hvorav 14,5 millioner er tilgjengelig. Det er tatt pant i eiendommene konsernet eier på tilsammen 75 millioner. Det er videre tatt pant i datterselskap aksjene på kr 75 millioner. Eierne har stilt selvskyldnerkausjon for tilsammen kr 5 000 000,- fra hvert eierselskap.



ÅSVANG & CO
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Økern Prosjekt AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Økern Prosjekt AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 291 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Adresse	Telefon	Foretaksnummer	Medlemmer av
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS Munkegaten 3 Postboks 334 3101 Tønsberg	33 30 00 80 E-post revisjonsfirmaet@asvang.no	987 679 026 MVA Hjemmeside www.asvang.no	Den norske Revisorforening

side 1 av 2



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

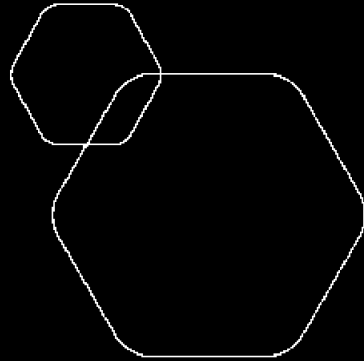
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS

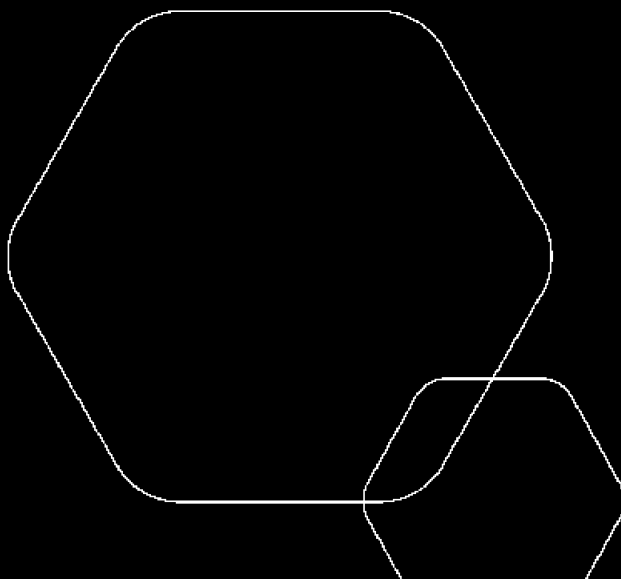
Hans Petter Johannessen
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signert)



Årsregnskap 2021 Økern Prosjekt AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet







Org.nr.: 922 157 235

	BankID Signing Carl Christian Kaas 2022-06-13
	BankID Signing Leif Oddvin Jensen 2022-06-13
	BankID Signing Philip Bailli Merch 2022-06-13
	BankID Signing Anders Bakken Eniksen 2022-06-14
	BankID Signing Stefan Moltke-Hansen Yan 2022-06-21


**RESULTATREGNSKAP****ØKERN PROSJEKT AS**

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	
Annen driftsinntekt		541 814	
Sum driftsinntekter		541 814	634 314
Annen driftskostnad	2	915 619	648 387
Sum driftskostnader		915 619	648 387
Driftsresultat		-373 805	-14 073
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	408 604
Annen renteinntekt		0	175
Annen rentekostnad		368	484
Resultat av finansposter		-368	408 295
Ordinært resultat før skattekostnad		-374 172	394 222
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-82 318	86 729
Ordinært resultat		-291 854	307 493
Årsresultat	6	-291 854	307 493
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	307 493
Overført fra annen egenkapital		291 854	0
Sum overføringer		-291 854	307 493


 BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13 BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13 BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13 BankID Signing
Anders Bakken Eniksen
2022-06-14 BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21





BALANSE			
ØKERN PROSJEKT AS			
EIENDELER	Note	2021	
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8, 9	76 756 597	76 756 597
Lån til foretak i samme konsern	7	0	10 290 109
Sum finansielle anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
Sum anleggsmidler		76 756 597	87 046 706
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4, 9	23 956 703	21 273 024
Kundefordringer		-7 491	119 227
Sum fordringer		-7 491	119 227
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 242	92 520
Sum omløpsmidler		24 002 454	21 484 771
Sum eiendeler		100 759 051	108 531 477

 BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13

 BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13

 BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13

 BankID Signing
Anders Bakken Eniksen
2022-06-14


 BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21




BALANSE			
ØKERN PROSJEKT AS			
	Note	2021	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	340 000	340 000
Overkurs		30 690 000	30 690 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		31 024 430	31 024 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		156 632	448 486
Sum opptjent egenkapital		156 632	448 486
Sum egenkapital	6	31 181 062	31 472 916
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	128 290	210 608
Sum avsetning for forpliktelser		128 290	210 608
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	3 291 689	12 979 698
Øvrig langsiktig gjeld	9	60 361 108	60 361 108
Sum annen langsiktig gjeld		63 652 797	73 340 806
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	5 687 664	2 956 494
Leverandørgjeld	7	58 905	500 319
Annen kortsiktig gjeld		50 334	50 334
Sum kortsiktig gjeld		5 796 903	3 507 147
Sum gjeld		69 577 990	77 058 561
Sum egenkapital og gjeld		100 759 051	108 531 477




BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13




BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13



BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13



BankID Signing
Anders Bakken Eriksen
2022-06-14



BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21



BALANSE

ØKERN PROSJEKT AS
Oslo, 09.06.2022
Styret i Økern Prosjekt AS

 BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13
 BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13
 BankID Signing
Philip Bailli Mørch
2022-06-13
 BankID Signing
Anders Bakken Eriksen
2022-06-14
 BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21

Carl Christian Kaas
Styreleder

Anders Bakken Eriksen
Styremedlem/daglig leder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Philip Bailli Nergaard Mørch
Styremedlem

Stefan Moltke-Hansen Yan
Styremedlem



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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


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


VARER


Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.


Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.


Selskapet har i 2021 ikke hatt ansatte.

 BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13

 BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13

 BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13

 BankID Signing
Anders Bakken Eriksen
2022-06-14

 BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-82 318	86 729
Skattekostnad ordinært resultat	-82 318	86 729
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-374 172	394 222
Permanente forskjeller	0	-408 604
Endring i midlertidige forskjeller	-1 034 124	-1 063 274
Mottatt konsernbidrag	0	408 604
Skattepliktig inntekt	-1 408 297	-669 052
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-89 893
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	89 893
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	5 712 710	4 678 586	-1 034 124
Sum	5 712 710	4 678 586	-1 034 124
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 129 573	-3 721 277	1 408 297
Grunnlag for utsatt skatt	583 137	957 309	374 172
Utsatt skatt (22 %)	128 290	210 608	82 318

 BankID Signing
 Carl Christian Kaas
 2022-06-13
 BankID Signing
 Leif Oddvin Jensen
 2022-06-13
 BankID Signing
 Philip Bailli Merch
 2022-06-13
 BankID Signing
 Anders Bakken Eriksen
 2022-06-14
 BankID Signing
 Stefan Moltke-Hansen Yan
 2022-06-21



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 4 Anlegg under utførelse

	2021	2020
Varelager - anlegg under utførelse	23 956 703	21 273 024
Sum anlegg under utførelse	23 956 703	21 273 024
Skattemessig lagerverdi	18 243 993	16 594 438
Midlertidig forskjell	5 712 710	4 678 586

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader til eiendomsutvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklings og rentekostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Midlertidig forskjell inkludere påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse, forretningsfører og rådgivningshonorarer. Leieinntekter inntektføres frem til byggestart.

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ØKERN PROSJEKT AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	340 000	1,0	340 000
Sum	340 000		340 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Brj Boliginvest AS	85 000	25,0	25,0
Caka AS	85 000	25,0	25,0
Bonum Invest AS	68 000	20,0	20,0
Ibex Eiendom AS	68 000	20,0	20,0
Orlando Holding AS	34 000	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	340 000	100,0	100,0

 BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13

 BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13

 BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13

 BankID Signing
Anders Bakken Eriksen
2022-06-14

 BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	340 000	30 690 000	-5 570	448 486	31 472 916
Årets resultat				-291 854	-291 854
Pr 31.12.2021	340 000	30 690 000	-5 570	156 632	31 181 062

BankID Signing
Carl Christian Kaas
2022-06-13

BankID Signing
Leif Oddvin Jensen
2022-06-13

BankID Signing
Philip Bailli Merch
2022-06-13

BankID Signing
Anders Bakken Eriksen
2022-06-14

BankID Signing
Stefan Moltke-Hansen Yan
2022-06-21

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	9 881 505
Sum	0	0	0	9 881 505
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	3 291 689	12 979 698
Sum	0	0	3 291 689	12 979 698

Selskapet har ytt og mottatt lån fra datterselskapene. Lånene er finansieringslån som er stilt uten sikkerhet ifbm eiendomskjøp og løpende utviklingskostnader. Lånene forfaller så raskt selskapet har likviditet til å tilbakebetale. Lånene renteberegnes ikke internt i konsernet.



Økern Prosjekt AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Jbk Eiendom AS	Oslo	100,0%	100,0%	76 713 797	619 572	415 002
Økern Utvikling AS	OSLO	42,8%	42,8%	42 800	94 441	-5 559
Sum				76 756 597	714 013	409 443

Datterselskapene er en del av et felles utviklingsprosjekt og verdien av prosjektet overstiger kostpris på aksjene.

Note 9 Gjeld og pantsettelse

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 1 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 687 664	2 956 494
Annen langsiktig gjeld - kjøpsgjeld tomter	60 361 108	60 361 108
Sum	66 048 772	63 317 602
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskaper	76 756 597	76 756 597
Varer	23 956 703	21 273 024
Sum	100 713 300	98 029 621

Selskapets bankforbindelse har gitt konsernet et lån på tilsammen 45 millioner. Lånet er delt opp og gitt til de ulike selskapene separat. Økern Prosjekt AS har fått en rammekreditt på kr 15 millioner, hvorav 14,5 millioner er tilgjengelig. Det er tatt pant i eiendommene konsernet eier på tilsammen 75 millioner. Det er videre tatt pant i datterselskap aksjene på kr 75 millioner. Eierne har stilt selvskyldnerkausjon for tilsammen kr 5 000 000,- fra hvert eierselskap.

