



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 533 929
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØKERNVEIEN 149 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	14 756 567	14 895 317
Sum inntekter		14 756 567	14 895 317
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 517 823	1 635 019
Sum kostnader		1 517 823	1 635 019
Driftsresultat		13 238 744	13 260 298
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 670 282	1 275 534
Annen rentekostnad		562 801	361 562
Sum finanskostnader		2 233 083	1 637 096
Netto finans		-2 233 083	-1 637 096
Ordinært resultat før skattekostnad		11 005 661	11 623 202
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 421 245	2 689 703
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 584 416	8 933 499
Årsresultat	9	8 584 416	8 933 499
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 584 416	8 933 499
Totalresultat		8 584 416	8 933 499
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 829 374	7 674 186
Udekket tap		755 042	1 259 313
Sum overføringer og disponeringer		8 584 416	8 933 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	147 112	360 072
Sum immaterielle eiendeler		147 112	360 072
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	77 895 691	76 661 219
Sum varige driftsmidler		77 895 691	76 661 219
Sum anleggsmidler		78 042 803	77 021 291
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		78 042 803	77 021 291
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		10 765 471	10 765 471
Overkurs		1 656 440	1 656 440
Sum innskutt egenkapital		17 621 911	17 621 911
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 266 909	2 021 951
Sum opptjent egenkapital		-1 266 909	-2 021 951
Sum egenkapital	9	16 355 002	15 599 960
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	14 990 149	12 909 525
Sum avsetninger for forpliktelser		14 990 149	12 909 525
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	36 659 993	38 545 331
Sum annen langsiktig gjeld		36 659 993	38 545 331
Sum langsiktig gjeld		51 650 142	51 454 856
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	8	10 037 659	9 966 475
Sum kortsiktig gjeld		10 037 659	9 966 475
Sum gjeld		61 687 801	61 421 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 042 803	77 021 291



Årsregnskap

2019

Økernveien 149 AS

Org.nr.:914 533 929




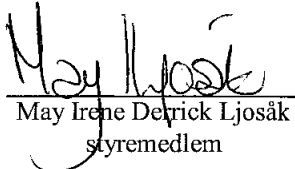
Resultatregnskap			
Økernveien 149 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	14 756 567	14 895 317
Sum driftsinntekter		<u>14 756 567</u>	<u>14 895 317</u>
Annen driftskostnad	3	1 517 823	1 635 019
Sum driftskostnader		<u>1 517 823</u>	<u>1 635 019</u>
Driftsresultat		<u>13 238 744</u>	<u>13 260 298</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 670 282	1 275 534
Rentekostnad		562 801	361 562
Resultat av finansposter		<u>-2 233 083</u>	<u>-1 637 096</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 005 661</u>	<u>11 623 202</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 421 245	2 689 703
Årsresultat	9	<u>8 584 416</u>	<u>8 933 499</u>
Overføringer			
Dekning av tidligere udekket tap		755 042	1 259 313
Avsatt konsernbidrag		7 829 374	7 674 186
Sum overføringer		<u>8 584 416</u>	<u>8 933 499</u>



Balanse			
Økernveien 149 AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	147 112	360 072
Sum immaterielle eiendeler		<u>147 112</u>	<u>360 072</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	77 895 691	76 661 219
Sum varige driftsmidler		<u>77 895 691</u>	<u>76 661 219</u>
Sum anleggsmidler		<u>78 042 803</u>	<u>77 021 291</u>
SUM EIENDELER		<u>78 042 803</u>	<u>77 021 291</u>

Økernveien 149 AS, orgnr. 914 533 929 Side 3



Balanse			
Økernveien 149 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		10 765 471	10 765 471
Overkurs		1 656 440	1 656 440
Sum innskutt egenkapital		<u>17 621 911</u>	<u>17 621 911</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 266 909	-2 021 951
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 266 909</u>	<u>-2 021 951</u>
Sum egenkapital	9	<u>16 355 002</u>	<u>15 599 960</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	14 990 149	12 909 525
Sum avsetning for forpliktelser		<u>14 990 149</u>	<u>12 909 525</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	36 659 993	38 545 331
Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 659 993</u>	<u>38 545 331</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	10 037 659	9 966 475
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 037 659</u>	<u>9 966 475</u>
Sum gjeld		<u>61 687 801</u>	<u>61 421 331</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>78 042 803</u>	<u>77 021 291</u>
 Helge Krogsbøl styreleder		Oslo, 28.02.2020 Styret i Økernveien 149 AS	
		 May Irene Detrick Ljosåk styremedlem	
Økernveien 149 AS, orgnr. 914 533 929		Side 4	



Noter 2019

Økernveien 149 AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 er uansett klassifisert som 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

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

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2019

Økernveien 149 AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden AS, og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	80 443 878	80 443 878
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 234 472	1 234 472
= Anskaffelseskost 31.12.19	81 678 350	81 678 350
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	3 782 659	3 782 659
= Bokført verdi 31.12.19	77 895 691	77 895 691

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.



Noter 2019

Økernveien 149 AS

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 208 285	2 292 289
Endring i utsatt skattefordel	212 960	397 414
Skattekostnad ordinært resultat	2 421 245	2 689 703
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 005 661	11 623 202
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-968 003	-1 656 727
Avgitt konsernbidrag	-10 037 659	-9 966 475
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 208 285	2 292 289
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 208 285	-2 292 289
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-668 689	-1 636 692	-968 003
Sum	-668 689	-1 636 692	-968 003
Utsatt skattefordel (22 %)	-147 112	-360 072	-212 961



Noter 2019

Økernveien 149 AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Økernveien 149 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	5 200 000,00	5 200 000
Sum	1		5 200 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

Note 7 Garantiforpliktelser

	2019	2018
Garantiforpliktelse Sameiet Økernveien 149	14 990 149	12 909 525

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Økernveien 149 som er under opprettelse i 2016, og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	10 037 659	9 966 475
Langsiktig gjeld til konsernselskap	36 659 993	38 545 331
Sum gjeld	46 697 652	48 511 806

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 77 895 691,-.



Noter 2019

Økernveien 149 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	5 200 000	1 656 440	-2 021 951	10 765 471	15 599 960
Pr. 01.01.2019	5 200 000	1 656 440	-2 021 951	10 765 471	15 599 960
Årets resultat			8 584 416		8 584 416
Konsernbidrag avgitt av årets resultat			-7 829 374		-7 829 374
Pr. 31.12.2019	5 200 000	1 656 440	-1 266 909	10 765 471	16 355 002

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Økernveien 149 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Økernveien 149 AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WCT6A-4FGPY-B78HZ-3X1Z-S38K7-16XP



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-28 14:55:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: WCT6A-4FGPY-B78HZ-3Y1ZZ-S38K7-16IXP

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>