



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 945 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER 16 & 24 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Nils Morten Bøhler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 544 027	8 163 054
Annen driftsinntekt		154 343	6 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 698 370</b>	<b>8 169 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 673 155	1 638 264
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	874 175	281 355
Driftskostnader eiendom		1 356 950	1 118 965
Reprasjon og vedlikehold		4 764 055	357 325
Administrasjonskostnader		367 623	229 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 035 957</b>	<b>3 625 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-337 587</b>	<b>4 544 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		256 344	78 881
Annen renteinntekt		447	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256 792</b>	<b>78 881</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 429 800	1 872 673
Annen rentekostnad		2 954	557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 432 755</b>	<b>1 873 230</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 175 963</b>	<b>-1 794 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 513 550</b>	<b>2 749 750</b>
Skattekostnad	4	-772 981	605 029
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-2 740 569	2 144 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	962 209	962 209
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>962 209</b>	<b>962 209</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer	2	41 513 243	43 050 920
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 184 692	13 184 692
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2	2 034 399	424 851
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 134	57 981
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 754 468</b>	<b>56 718 445</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 716 677</b>	<b>57 680 654</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		409 862	994
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		45 000	
Andre kortsiktige fordringer		201 602	
Konsernfordringer	5	9 483 508	7 604 098
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 856 649</b>	<b>65 285 745</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	10 203 162	7 317 162
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 303 162</b>	<b>7 417 162</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-9 973 837	-7 233 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 973 837</b>	<b>-7 233 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>329 324</b>	<b>183 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	41 019	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>41 019</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	65 228 005	61 798 205
Øvrig langsiktig gjeld		945 000	945 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 173 005</b>	<b>62 743 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 214 024</b>	<b>62 743 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		560 172	455 077
Betalbar skatt	4		151 474
Skyldig offentlige avgifter		120 562	10 014
Kortsiktig konserngjeld	5	254 618	1 742 047
Annen kortsiktig gjeld		377 949	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 313 301</b>	<b>2 358 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 527 325</b>	<b>65 101 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 856 649</b>	<b>65 285 745</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421405

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 945 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTRE AKER 16 & 24 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Nils Morten Bøhler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 990 945 772  
ØSTRE AKER 16 & 24 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 544 027	8 163 054
Annen driftsinntekt		154 343	6 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 698 370</b>	<b>8 169 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 673 155	1 638 264
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	874 175	281 355
Driftskostnader eiendom		1 356 950	1 118 965
Reprasjon og vedlikehold		4 764 055	357 325
Administrasjonskostnader		367 623	229 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 035 957</b>	<b>3 625 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-337 587</b>	<b>4 544 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		256 344	78 881
Annen renteinntekt		447	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256 792</b>	<b>78 881</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 429 800	1 872 673
Annen rentekostnad		2 954	557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 432 755</b>	<b>1 873 230</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 175 963</b>	<b>-1 794 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	-772 981	605 029
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	-2 740 569	2 144 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>



Organisasjonsnr: 990 945 772  
ØSTRE AKER 16 & 24 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	962 209	962 209
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>962 209</b>	<b>962 209</b>

#### Varige driftsmidler

Eiendommer	2	41 513 243	43 050 920
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 184 692	13 184 692
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2	2 034 399	424 851
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	22 134	57 981
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 754 468</b>	<b>56 718 445</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 716 677</b>	<b>57 680 654</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		409 862	994
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		45 000	
Andre kortsiktige fordringer		201 602	
Konsernfordringer	5	9 483 508	7 604 098
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 856 649</b>	<b>65 285 745</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	10 203 162	7 317 162



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 303 162</b>	<b>7 417 162</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-9 973 837	-7 233 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 973 837</b>	<b>-7 233 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>329 324</b>	<b>183 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	41 019	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>41 019</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	65 228 005	61 798 205
Øvrig langsiktig gjeld		945 000	945 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 173 005</b>	<b>62 743 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 214 024</b>	<b>62 743 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		560 172	455 077
Betalbar skatt	4		151 474
Skyldig offentlige avgifter		120 562	10 014
Kortsiktig konserngjeld	5	254 618	1 742 047
Annen kortsiktig gjeld		377 949	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 313 301</b>	<b>2 358 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 527 325</b>	<b>65 101 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 856 649</b>	<b>65 285 745</b>



Organisasjonsnr: 990 945 772  
ØSTRE AKER 16 & 24 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

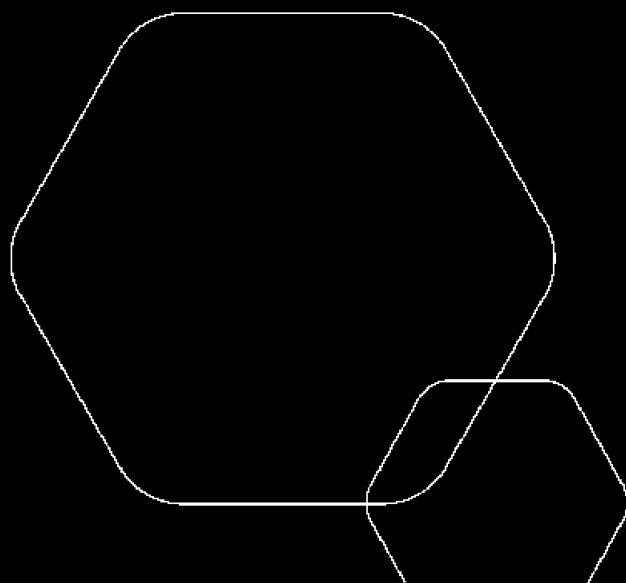
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




# Årsregnskap 2023

## Østre Aker 16 & 24 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 990 945 772

Transaksjon 09222115937513042431  Signert i NMIS, GG, TEB



## RESULTATREGNSKAP

### ØSTRE AKER 16 & 24 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		8 544 027	8 163 054
Annen driftsinntekt		154 343	6 094
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 698 370</b>	<b>8 169 148</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 673 155	1 638 264
Annen driftskostnad	3	874 175	281 355
Driftskostnader eiendom		1 356 950	1 118 965
Reprasjon og vedlikehold		4 764 055	357 325
Administrasjonskostnader		367 623	229 140
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 035 957</b>	<b>3 625 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-337 587</b>	<b>4 544 098</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		256 344	78 881
Annen renteinntekt		447	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 429 800	1 872 673
Annen rentekostnad		2 954	557
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 175 963</b>	<b>-1 794 349</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-3 513 550</b>	<b>2 749 750</b>
Skattekostnad	4	-772 981	605 029
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-2 740 569	2 144 721
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 740 569</b>	<b>2 144 721</b>

ØSTRE AKER 16 & 24 AS

SIDE 2





### BALANSE

#### ØSTRE AKER 16 & 24 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	962 209	962 209
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>962 209</b>	<b>962 209</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Eiendommer	2	41 513 243	43 050 920
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 184 692	13 184 692
Anlegg under utførelse	2	2 034 399	424 851
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 134	57 981
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 754 468</b>	<b>56 718 445</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 716 677</b>	<b>57 680 654</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VARER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		409 862	994
Kundefordringer konsern		0	6 331
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		45 000	0
Andre kortsiktige fordringer		201 602	0
Konsernfordringer	5	9 483 508	7 597 767
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 139 972</b>	<b>7 605 092</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>67 856 649</b>	<b>65 285 745</b>





## BALANSE

### ØSTRE AKER 16 & 24 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 203 162	7 317 162
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>10 303 162</strong>	<strong>7 417 162</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	7	-9 973 837	-7 233 268
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-9 973 837</strong>	<strong>-7 233 268</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>329 324</strong>	<strong>183 894</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	41 019	0
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>41 019</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Langsiktig konserngjeld	5	65 228 005	61 798 205
Øvrig langsiktig gjeld		945 000	945 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>66 173 005</strong>	<strong>62 743 205</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		560 172	455 077
Betalbar skatt	4	0	151 474
Skyldig offentlige avgifter		120 562	10 014
Konserngjeld	5	254 618	1 742 047
Annen kortsiktig gjeld		377 949	35
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 313 301</strong>	<strong>2 358 647</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>67 527 325</strong>	<strong>65 101 852</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>67 856 649</strong>	<strong>65 285 745</strong>

Oslo, 18.03.2024  
Styret i Østre Aker 16 & 24 AS

Nils Morten Bøhler  
styreleder

Geir Graff-Kallevåg  
styremedlem

Thor L. Bereksten  
styremedlem

ØSTRE AKER 16 & 24 AS

SIDE 4





## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998, NRS 8 god regnskapsskikk for små foretak og inngår i OBOS Konsern (Oslo Bolig og Sparelag). OBOS og selskapet har samme forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

## INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt. Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

## 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 BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

## 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.





## NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomter	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	74 280 176	9 189 582	13 184 692	550 051	424 851	97 629 352
Anskaffet i år	99 631				1 609 548	1 709 179
<b>Anskaffelseskost per 31.12.</b>	<b>74 379 807</b>	<b>9 189 582</b>	<b>13 184 692</b>	<b>550 051</b>	<b>2 034 399</b>	<b>99 338 531</b>
Akk. avskrivninger 1.1.	-38 239 868	-2 178 970	0	-492 070	0	-40 910 908
Ord. avskrivninger i år	-1 177 828	-459 480		-35 847		-1 673 155
<b>Akk. avskrivninger per 31.12.</b>	<b>-39 417 696</b>	<b>-2 638 450</b>	<b>0</b>	<b>-527 917</b>	<b>0</b>	<b>-42 584 063</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.</b>	<b>34 962 111</b>	<b>6 551 132</b>	<b>13 184 692</b>	<b>22 134</b>	<b>2 034 399</b>	<b>56 754 468</b>
Ordinære avskrivninger	10 år / 50 år	20 år		5 år		

Det er pant i eiendommen og balanseført verdi på de pantsatte eiendelene er NOK 54 697 935.

## NOTE 3 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. forholdsmessig fradrag for MVA fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar PriceWaterhouseCoopers AS	0	8 653
Revisjonshonorar Ernst & Young AS	15 137	0
<b>Sum</b>	<b>15 137</b>	<b>8 653</b>





## NOTE 4 - SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	525 474
Endring i utsatt skattefordel	-772 981	79 555
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-772 981</b>	<b>605 029</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 513 550	2 749 750
Permanente forskjeller	0	384
Endring i midlertidige forskjeller	-188 070	-361 614
Mottatt konsernbidrag	3 700 000	0
Avgitt konsernbidrag	0	-1 700 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 620</b>	<b>688 520</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-814 000	525 474
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-374 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	814 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>151 474</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 513 550	2 749 750
Beregnet skatt av resultat før skatt	-772 981	604 945
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	84
<b>Sum</b>	<b>-772 981</b>	<b>605 029</b>
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-4 185 607	-4 373 677	-188 070
<b>Sum</b>	<b>-4 185 607</b>	<b>-4 373 677</b>	<b>-188 070</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 620	0	1 620
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-4 187 227</b>	<b>-4 373 677</b>	<b>-186 450</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-921 190</b>	<b>-962 209</b>	<b>-41 019</b>





## NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

<b>Kortsiktig fordring foretak i samme konsern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
OBOS FELLESKOST AS - kundefordring	0	6 331
OBOS EIENDOM AS - konsernbidrag	3 700 000	0
OBOS BBL - konsernkontoordning	5 783 508	7 597 767
<b>Sum</b>	<b>9 483 508</b>	<b>7 604 098</b>

<b>Langsiktig lån fra foretak i samme konsern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ansvarlig lån fra ULVEN AS	65 228 005	61 798 205
<b>Sum</b>	<b>65 228 005</b>	<b>61 798 205</b>

<b>Kortsiktig gjeld foretak i samme konsern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
ULVEN AS - leverandørgjeld	0	902
OBOS EIENDOM AS - leverandørgjeld	2 019	0
OBOS FELLESKOST AS - kortsiktig gjeld	46 873	0
ØSTRE AKER VEI 24B AS - kortsiktig gjeld	205 726	41 145
CONSTRUCTION CITY EIENDOM AS - konsernbidrag	0	1 700 000
<b>Sum</b>	<b>254 618</b>	<b>1 742 047</b>

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2023 er klassifisert som kortsiktig fordring.

## NOTE 6 - AKSJONÆRER

### Aksjekapitalen i Østre Aker 16 & 24 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
ULVEN AS	100	100	100





## NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2023	100 000	7 317 162	-7 233 268	183 894
Årets resultat	0	0	-2 740 569	-2 740 569
Mottatt konsernbidrag	0	2 886 000	0	2 886 000
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>10 203 162</b>	<b>-9 973 837</b>	<b>329 324</b>

### Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er ultimate morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg Torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

Selskapet har merverdier i eiendommene som overstiger egenkapitalen. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513042431

### Dokument

Årsregnskap 2023 - Østre Aker 16 & 24 AS

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2024-03-18 09:09:26 CET (+0100) av Mari

Groven (MG)

Ferdigstilt den 2024-03-18 14:09:32 CET (+0100)

### Initiativtaker

Mari Groven (MG)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

[mari.groven@obos.no](mailto:mari.groven@obos.no)

### Underskriverne

Nils Morten Bøhler (NMB)

[Nils.Morten.Bohler@obos.no](mailto:Nils.Morten.Bohler@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nils Morten Bøhler"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-02-22 07:28:28 CET (+0100)

Signert 2024-03-18 11:28:49 CET (+0100)

Geir Graff-Kallevåg (GG)

[geir.graff.kallevag@obos.no](mailto:geir.graff.kallevag@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Geir Graff-Kallevåg"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-01-09 09:37:57 CET (+0100)

Signert 2024-03-18 14:09:32 CET (+0100)

Thor Ludvig Bereksten (TLB)

[thor.bareksten@obos.no](mailto:thor.bareksten@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Thor Ludvig Bereksten"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-10-22 19:03:45 CEST (+0200)

Signert 2024-03-18 13:47:36 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 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 Østre Aker 16 & 24 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Aker 16 & 24 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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



Building a better  
working world

- 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.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 18. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7GATU-YX1L7-P0J7N-P57YB-EXEBW-CN5ST



# 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."

## Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 14:34:30 UTC



Penneo DokumentID: 7GATU-YX1L7-P0J7N-P57YB-EXEBW-CN5ST

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/validator>