



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 219 052  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)  
Foretaksnavn: ØKERN SENTRUM ANS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8  
0191 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: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

### 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, 29.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 872 333	8 898 888
Andre driftsinntekter		895	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 873 228</b>	<b>8 898 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	8	21 088 112	21 088 132
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	-58 688 112	-14 988 132
Annen driftskostnad	2,6	7 291 913	11 380 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>-30 308 087</b>	<b>17 480 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 181 315</b>	<b>-8 581 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 587	114 562
Annen finansinntekt		373	605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 960</b>	<b>115 166</b>
Annen finanskostnad		15 347	23 924
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 347</b>	<b>23 924</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 387</b>	<b>91 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 170 928</b>	<b>-8 490 564</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 170 928</b>	<b>-8 490 564</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 170 928</b>	<b>-8 490 564</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>39 170 928</b>	<b>-8 490 564</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	39 170 928	-8 490 564
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>39 170 928</b>	<b>-8 490 564</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	846 082 982	768 994 192
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>846 082 982</b>	<b>768 994 192</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	538 000	538 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>538 000</b>	<b>538 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>846 620 982</b>	<b>769 532 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		327 325	506 008
Andre fordringer		4 145 996	1 234 830
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 473 321</b>	<b>1 740 838</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	15 583 986	6 194 589
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 583 986</b>	<b>6 194 589</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 057 308</b>	<b>7 935 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 678 290</b>	<b>777 467 619</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,5	1 001 500 000	959 500 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 001 500 000</b>	<b>959 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	148 737 165	187 908 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-148 737 165</b>	<b>-187 908 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>852 762 835</b>	<b>771 591 907</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			895
Annen kortsiktig gjeld		13 915 455	5 874 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 915 455</b>	<b>5 875 712</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 915 455</b>	<b>5 875 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>866 678 290</b>	<b>777 467 619</b>



**Årsregnskap 2021  
for**

**Økern Sentrum ANS**

**Foretaksnr. 990 219 052**

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EAS52-H8118-TW6T2



Økern Sentrum ANS

## Årsberetning 2021

### Generelt om virksomheten

Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet driver utleie av forretningslokaler og lager på Økern i Oslo, samt Økern utviklingsprosjekt (se nærmere omtale under).

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet var på 8,9 mill. kr i fjor mot 8,9 mill. kr i år.

Årsresultatet ble 39,2 mill. kr mot -8,5 mill. kr i fjor.

Endring i forhold til underskudd i fjor skyldes blant annet en reversering av en nedskrivning av bygget på 15 mill kr i fjor. I år er reverseringen 58,7 mil. kr.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 867,3 mill. kr, sammenlignet med 777,5 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 98,3%, sammenlignet med 99,2% pr. 31.12 i fjor.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 15,6 mill. kr.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomisk og finansiell stilling vurderes som god.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

#### Økern utviklingsprosjekt

Steen & Strøm og Storebrand skal utvikle Økern Sentrum til et attraktivt sentrum i Hovinbyen som er det store utviklingsområdet for boligbygging og bedriftsetableringer nord for Oslo sentrum.

Det skal bygges over 12 000 boliger i gangavstand fra Økern T-banestasjon. Økern vil binde Groruddalen sammen med indre Oslo by. På Økern kommer det:

- Handel og livlig byatmosfære
- Moderne boliger
- Arbeidsplasser innenfor mange næringer
- Sosialt liv, kulturtilbud og bynatur
- Svært godt kollektivtilbud

Vi arbeider med regulering av et areal på 71 måls tomt med antatt 50/50 bolig/kontor & næring i umiddelbar nærhet til T-banestasjonen. Reguleringsarbeidet ble påbegynt i 2019 og pågår per dags dato. Oslos planer for Hovinbyen og Økern er realistiske, gode og fremtidsrettede. Byen vokser og skaper muligheter og ny dynamikk.

### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

### Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 6 menn. Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2



Økern Sentrum ANS

## Årsberetning 2021

### Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet forurensar i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm og Storebrand har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere senterets energiforbruk. Senterets avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 39 170 928:

Dekning av udekket tap	39 170 928
<b>Totalt</b>	<b>39 170 928</b>

Eierne har i 2021 foretatt et kapitalinnskudd på kr 42.000.000.

OSLO, 2. februar 2022

Truls Nergaard  
Styrets leder

Bjørn Tjaum  
Daglig leder/Styremedlem

Helge Mathias Haaland  
Styremedlem

Nils Eivind Risvand  
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen  
Styremedlem

Richard Kristensen Kruse  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H818-TW6T2



## Økern Sentrum ANS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		8 872 333	8 898 888
Andre driftsinntekter		895	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 873 228</b>	<b>8 898 888</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	8	21 088 112	21 088 132
Nedskrivning på varige driftsmidler	8	(58 688 112)	(14 988 132)
Annen driftskostnad	2,6	7 291 913	11 380 695
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(30 308 087)</b>	<b>17 480 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 181 315</b>	<b>(8 581 806)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		4 587	114 562
Annen finansinntekt		373	605
Annen finanskostnad		15 347	23 924
<b>Sum finansinntekter og finanskostnader</b>		<b>(10 387)</b>	<b>91 243</b>
<b>Sum ordinært resultat</b>		<b>39 170 928</b>	<b>(8 490 564)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>39 170 928</b>	<b>(8 490 564)</b>
<b>DISPONERING</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	39 170 928	(8 490 564)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>39 170 928</b>	<b>(8 490 564)</b>

Pennéo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2



Økern Sentrum ANS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	846 082 982	768 994 192
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>846 082 982</b>	<b>768 994 192</b>
Investeringer i datterselskap	4	538 000	538 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>538 000</b>	<b>538 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>846 620 982</b>	<b>769 532 192</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		327 325	506 008
Andre fordringer		4 145 996	1 234 830
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	15 583 986	6 194 589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>20 057 308</b>	<b>7 935 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 678 290</b>	<b>777 467 619</b>

Pennco Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2



Økern Sentrum ANS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskapskapital	3,5	1 001 500 000	959 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 001 500 000</b>	<b>959 500 000</b>
Udekket tap	3	(148 737 165)	(187 908 093)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(148 737 165)</b>	<b>(187 908 093)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>852 762 835</b>	<b>771 591 907</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	895
Annen kortsiktig gjeld		13 915 455	5 874 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 915 455</b>	<b>5 875 712</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>13 915 455</b>	<b>5 875 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>866 678 290</b>	<b>777 467 619</b>

Oslo, 2. februar 2022

Truls Nergaard  
Styrets leder

Bjørn Tjaum  
Daglig leder/Styremedlem

Helge Mathias Haaland  
Styremedlem

Nils Eivind Risvand  
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen  
Styremedlem

Richard Kristensen Kruse  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2



## Økern Sentrum ANS

## Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	39 170 928	-8 490 564
+ Ordinære avskrivninger	21 088 112	21 088 132
- Nedskrivning av anleggsmidler	-58 688 112	-14 988 132
Gevinst ved salg av driftsmidler		
+/- Endring i kundefordringer	178 683	-227 425
+/- Endring i leverandørgjeld	-895	-11 208
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 129 471	1 988 036
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>6 878 186</b>	<b>-641 161</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-39 488 789	-165 502 885
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
- Utbetaling ved kapitalforhøyelse i datterselskap	-	-
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-39 488 789</b>	<b>-165 502 885</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling av kapital	42 000 000	140 000 000
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>42 000 000</b>	<b>140 000 000</b>
<b>Netto endring i likvidier i løpet av året</b>	<b>9 389 397</b>	<b>-26 144 046</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.	6 194 589	32 338 634
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>	<b>15 583 986</b>	<b>6 194 589</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	15 583 986	6 194 589
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	15 583 986	6 194 589

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASSZ-H8118-TW6T2



Økern Sentrum ANS

## Noter 2021

### Regnskaps og vurderingsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter fra utleie av investeringseiendommer. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperiode. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte som ved frikjøp.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av nette salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Penneco Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASSZ-H818-TW6T2

Noter for Økern Sentrum ANS

Organisasjonsnr. 990219052



Økern Sentrum ANS

## Noter 2021

### Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare kostnadsføres løpende.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### Note 1 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

### Note 2 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

Det er ingen mellomværende med nærstående parter.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra nærstående parter knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2021 er det kjøpt tjenester for kr 670 736.

Det er i 2021 også kjøpt tjenester fra konsernselskaper knyttet til utviklingsprosjekter som er aktivert under varige driftsmidler med kr 8.000.000.

### Note 3 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	959 500 000	-187 908 093	771 591 907
Kapitaltilskudd	42 000 000		42 000 000
Dekning av udekket tap		39 170 928	39 170 928
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 001 500 000</b>	<b>-148 737 165</b>	<b>852 762 835</b>

Pennco Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H818-TW6T2



## Økern Sentrum ANS

### Noter 2021

#### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Firma (kontorsted)	Balanseført Verdi	Eier- og stemmeandel
Økern Eiendom ANS (Oslo)	180 000	90 %
Økern Sentrum AS (Oslo)	358 000	100 %
Nordal ANS (Oslo)	0	90 %
<b>Totalt</b>	<b>538 000</b>	

Investeringene er bokført etter kostmetoden.

Selskapets navn	Egenkapital	Resultat
Nordal ANS	0	0
Økern Sentrum AS	71 567	- 16 923
Økern Eiendom ANS	127 743	- 17 166

#### Note 5 - Eierstruktur

##### Deltakerne i Økern Sentrum ANS

Steen & Strøm AS	50 %
Storebrand Økern AS	50 %

Unntaksregelen i regnskapsloven §3-8 om utelatelse av datterselskap fra konsolidering er benyttet.

#### Note 6 - Honorarer

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. forholdsmessig mva):

	I år	I fjor
Revisjon	79 000	85 000
<b>Totalt</b>	<b>79 000</b>	<b>85 000</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H818-TW6T2



## Økern Sentrum ANS

## Noter 2021

## Note 7 - Skatt

## Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	39 170 928
Permanente og andre forskjeller	-15 449
Endring i midlertidige forskjeller	-50 942 131

**Inntekt -11 786 652**

## Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-172 139 763	-221 981 362
+ Utestående fordringer	-169 719	-353 837
- Andre avsetninger for forpliktelser	83 586	1 000 000
+ Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper	77 895	62 446
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>77 895</b>	<b>62 446</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>172 393 068</b>	<b>223 335 199</b>

**Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel -172 315 173 -223 272 753**

Utsatt skatt / utsatt skattefordel balanseføres ikke da selskapet ikke er et eget skattesubjekt.

## Note 8 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Prosjekt	Leietager-tilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	616 958 377	269 942 360	377 651 832	31 391 354	1 295 943 923
+ Tilgang	0	54 438	39 434 351		39 488 789
- Avgang					0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12.</b>	<b>616 958 377</b>	<b>269 996 798</b>	<b>417 086 184</b>	<b>31 391 354</b>	<b>1 335 432 713</b>
<b>Akk. av / nedskr. pr 01.01.</b>	<b>-495 558 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 391 354</b>	<b>-526 949 731</b>
+ Ordinære avskrivninger	-21 088 112	0	0	-	-21 088 112
- nedskrivning (reversering)	58 688 112	0	0	-	58 688 112
<b>Akk. av / nedskr. pr 31.12.</b>	<b>-457 958 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 391 354</b>	<b>-489 349 731</b>
<b>Balanseført verdi pr 31.12.</b>	<b>159 000 000</b>	<b>269 996 798</b>	<b>417 086 184</b>	<b>0</b>	<b>846 082 982</b>
Prosentsats for ord. avskr.	2 -10 % Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	5-10 % Lineær	

## Note 9 - Garantier

Selskapet har stilt betalingsgaranti til Oslo Kommune på kr 5 000 000.



Økern Sentrum ANS

## Noter 2021

### Note 10 - Betinget forpliktelse

Økern Sentrum ANS er involvert i en pågående rettstvist med en tidligere leietaker. Utfallet av tvisten er usikkert på tidspunktet for avleggelse av årsregnskap for 2021. Selskapet har vurdert det dithen at det er sannsynlighetsovervekt for at utfallet av rettstvisten vil medføre avgivelse av økonomiske ressurser fra foretaket. Det er således foretatt regnskapsføring av det som selskapet mener er beste estimat for forpliktelsen på tidspunktet for regnskapsavleggelse. Verdien av utviklingsprosjekt i balansen er økt med tilsvarende beløp.

Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2



## 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."

### Bjørn Tjaum

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-04 13:56:45 UTC



### Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-04 13:56:45 UTC



### Knut Kårbø Erichsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-811105

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-04 14:23:26 UTC



### Nils Eivind Risvand

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-04 15:19:44 UTC



### Truls Nergaard

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1374866

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-02-04 16:44:16 UTC



### Helge Mathias Haaland

Styremedlem

På vegne av: Storebrand

Serienummer: 9578-5999-4-2603783

IP: 109.189.xxx.xxx

2022-02-07 09:05:05 UTC



### Kruse\Richard Kristensen

Styremedlem

På vegne av: Økern / Storebrand

Serienummer: 9578-5998-4-763507

IP: 80.212.xxx.xxx

2022-02-07 11:33:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TH683-3F006-MLV06-EASS2-H8118-TW6T2

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til selskapsmøtet i Økern Sentrum ANS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Økern Sentrum ANS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 resultater og kontantstrømmer 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: TKZZM-GFOV0-C38XA-IF074-6CEUQ-D1GGT



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Økern Sentrum ANS

### *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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 8. februar 2022  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TKZM-GFOV0-C38XA-IF074-6CEUC-D1GGT



# 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."

## Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-02-10 07:51:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TKZM-GFOVD-C38YA-IF074-6CEUQ-D1GGT

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>