



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	06.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 697 586	8 872 333
Andre driftsinntekter		11 130	895
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 708 717</b>	<b>8 873 228</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	32 227 527	21 088 112
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 272 473	-58 688 112
Annen driftskostnad	2,3	12 493 897	7 291 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 993 897</b>	<b>-30 308 087</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 285 181</b>	<b>39 181 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 154	4 587
Annen finansinntekt		73	373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 226</b>	<b>4 960</b>
Annen rentekostnad		-88 197	
Annen finanskostnad		38 141	15 347
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-50 056</b>	<b>15 347</b>
<b>Netto finans</b>		<b>128 282</b>	<b>-10 387</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 156 898</b>	<b>39 170 928</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-31 156 898</b>	<b>39 170 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 156 898</b>	<b>39 170 928</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-31 156 898</b>	<b>39 170 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-31 156 898	39 170 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 156 898</b>	<b>39 170 928</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	843 809 086	846 082 982
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>843 809 086</b>	<b>846 082 982</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	538 000	538 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>538 000</b>	<b>538 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>844 347 086</b>	<b>846 620 982</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		950 164	327 325
Andre fordringer		2 398 355	4 145 996
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 348 519</b>	<b>4 473 321</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	24 883 828	15 583 986
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 883 828</b>	<b>15 583 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 232 347</b>	<b>20 057 308</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>872 579 433</b>	<b>866 678 290</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,7	1 031 500 000	1 001 500 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 031 500 000</b>	<b>1 001 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	179 894 063	148 737 165
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-179 894 063</b>	<b>-148 737 165</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>851 605 937</b>	<b>852 762 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 046 545	
Annen kortsiktig gjeld		19 926 951	13 915 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 973 496</b>	<b>13 915 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 973 496</b>	<b>13 915 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>872 579 433</b>	<b>866 678 290</b>



# 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 årsregnskapet for Økern Sentrum ANS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, 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 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.

## 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: GT31H-MJKJE-UXEE7-FQMT4-GXJG4-8H04C



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Økern Sentrum ANS

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 avviklet.

### *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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 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 intern 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 regnskapsestimaterne 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. februar 2023  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel:GT31H-MJKJE-UXEE7-FQMT4-GXJC4-8HOAC



# 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: 85.164.xxx.xxx

2023-02-08 20:16:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GT31H-MJKJE-UXEE7-FQMT4-GXJC4-8H04C

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>



**Årsregnskap 2022  
for  
Økern Sentrum ANS**

**Foretaksnr. 990 219 052**



Økern Sentrum ANS

## Årsberetning 2022

### 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 15.7 mill. kr i år.

Årsresultatet ble -31.2 mill. kr mot 39.2 mill. kr i fjor.

Endring i forhold til overskudd i fjor skyldes blant annet en reversering av en nedskrivning av bygget på 58,7 mill kr i fjor. I år er nedskrivningen 2,3 mil. kr.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 872,0 mill. kr, sammenlignet med 866,7 mill. kr pr 31.12 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 97.6%, sammenlignet med 98.3% pr. 31.12 i fjor.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 24.9 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 økonomiske og finansielle 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 og 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.

### Ansvarsforsikring for styremedlemmer

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer.

### Likestilling mellom kjønnene

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



Økern Sentrum ANS

## Årsberetning 2022

### Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

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

### Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenser 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.

### Usikkerhet og fremtidsutsikter

Selskapets eiendom leies ut til handelsvirksomhet. Driften av eiendommen har vært opprettholdt i store deler av året og inntektene har i mindre grad blitt påvirket av Covid-19.

Utover omtalt ovenfor har vi ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2022. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2022 og på kort sikt noe påvirket av Covid-19.

### Årsresultat og dekning av årsunderskudd

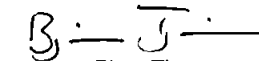
Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -31 156 898:

Fremført udekket tap	-31 156 898
<b>Totalt</b>	<b>-31 156 898</b>


Eierne har i 2022 foretatt et kapitalinnskudd på kr 30 000 000.

Oslo, 6.februar 2023

  
Truls Nergaard  
Styrets leder

  
Bjørn Tjørum  
Daglig leder/Styremedlem

  
Andreas Henriksen Lerø  
Styremedlem

  
Nils Eivind Risvand  
Styremedlem

  
Knut Kårbø Erichsen  
Styremedlem

  
Richard Kristensen Kruse  
Styremedlem



Økern Sentrum ANS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		15 697 586	8 872 333
Andre driftsinntekter		11 130	895
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 708 717</b>	<b>8 873 228</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	1	32 227 527	21 088 112
Nedskrivning på varige driftsmidler	1	2 272 473	(58 688 112)
Annen driftskostnad	2,3	12 493 897	7 291 913
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>46 993 897</b>	<b>(30 308 087)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(31 285 181)</b>	<b>39 181 315</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		78 154	4 587
Annen finansinntekt		73	373
Annen rentekostnad		(88 197)	0
Annen finanskostnad		38 141	15 347
<b>Sum finansinntekter og finanskostnader</b>		<b>128 282</b>	<b>(10 387)</b>
<b>Sum ordinært resultat</b>		<b>(31 156 898)</b>	<b>39 170 928</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(31 156 898)</b>	<b>39 170 928</b>
<b>DISPONERING</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	(31 156 898)	39 170 928
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(31 156 898)</b>	<b>39 170 928</b>



Økern Sentrum ANS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	843 809 086	846 082 982
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>843 809 086</b>	<b>846 082 982</b>
Investeringer i datterselskap	5	538 000	538 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>538 000</b>	<b>538 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>844 347 086</b>	<b>846 620 982</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		950 164	327 325
Andre fordringer		2 398 355	4 145 996
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	24 883 828	15 583 986
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>28 232 347</b>	<b>20 057 308</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>872 579 433</b>	<b>866 678 290</b>



Økem Sentrum ANS

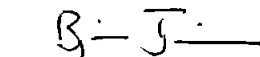
## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskapskapital	4,7	1 031 500 000	1 001 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 031 500 000</b>	<b>1 001 500 000</b>
Udekket tap	4	(179 894 063)	(148 737 165)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(179 894 063)</b>	<b>(148 737 165)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>851 605 937</b>	<b>852 762 835</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 046 545	0
Annen kortsiktig gjeld		19 926 951	13 915 455
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 973 496</b>	<b>13 915 455</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>20 973 496</b>	<b>13 915 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>872 579 433</b>	<b>866 678 290</b>

Oslo, 6. februar 2023



Truls Nergaard  
Styrets leder



Bjørn Tjaum  
Daglig leder/Styremedlem



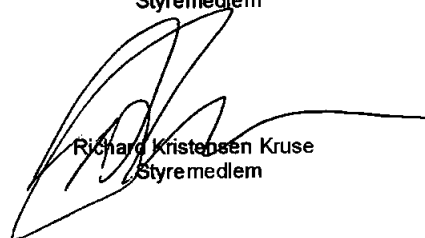
Andreas Henriksen Lerø  
Styremedlem



Nils Eivind Risvand  
Styremedlem



Knut Kårbø Erichsen  
Styremedlem



Richard Kristensen Kruse  
Styremedlem



Økern Sentrum ANS

## Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-31.156.898	39.170.928
+ Ordinære avskrivinger	32.227.527	21.088.112
- Nedskrivning av anleggsmidler	2.272.473	-58.688.112
+/- Endring i kundefordringer	-622.839	178.683
+/- Endring i leverandørgjeld	1.046.545	-895
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	7.759.139	5.129.470
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>11.525.946</b>	<b>6.878.186</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-32.226.104	-39.488.789
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-32.226.104</b>	<b>-39.488.789</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling av kapital	30.000.000	42.000.000
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30.000.000</b>	<b>42.000.000</b>
<b>Netto endring i likvidier i løpet av året</b>	<b>9.299.842</b>	<b>9.389.397</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.	15.583.986	6.194.589
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>	<b>24.883.828</b>	<b>15.583.986</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	24.883.828	15.583.986
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	24.883.828	15.583.986



Økern Sentrum ANS

## Noter 2022

### 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 gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av nette salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### 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.

Noter for Økern Sentrum ANS

Organisasjonsnr. 990219052



## Økern Sentrum ANS

## Noter 2022

## Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Prosjekt	Leietager- tilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	616 958 377	269 996 798	417 086 184	31 391 354	1 335 432 713
+ Tilgang			32 226 104		32 226 104
- Avgang					0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12.</b>	<b>616 958 377</b>	<b>269 996 798</b>	<b>449 312 288</b>	<b>31 391 354</b>	<b>1 367 658 817</b>
<b>Akk. av / nedskr. pr 01.01.</b>	<b>-457 958 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 391 354</b>	<b>-489 349 731</b>
+ Ordinære avskrivninger	-32 227 527	0	0	-	-32 227 527
- nedskrivning /reversering av nedskrivning	-2 272 473	0	0	-	-2 272 473
<b>Akk. av / nedskr. pr 31.12.</b>	<b>-492 458 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 391 354</b>	<b>-523 849 731</b>
<b>Balansført verdi pr 31.12.</b>	<b>124 500 000</b>	<b>269 996 798</b>	<b>449 312 288</b>	<b>0</b>	<b>843 809 086</b>
Prosentats for ord. avskr.	2 -10 % Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	5-10 % Lineær	

Årsaken til den store endringen i ordinære avskrivninger skyldes for lite avskrivninger tidligere år.

## 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 2022 er det kjøpt tjenester for kr 1 028 839.

Det er i 2022 også kjøpt tjenester fra konsernselskaper knyttet til utviklingsprosjekter som er aktivert under varige driftsmidler med kr 8 000 000.

## Note 3 - 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 tjenstepensjon.

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

	I år	I fjor
Revisjon	99 800	79 000
<b>Totalt</b>	<b>99 800</b>	<b>79 000</b>



Økern Sentrum ANS

## Noter 2022

### Note 4 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 001 500 000	-148 737 165	852 762 835
Kapitaltilskudd	30 000 000		30 000 000
Dekning av udekket tap		-31 156 898	-31 156 898
Pr 31.12.	1 031 500 000	-179 894 063	851 605 937

### Note 5 - 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	37 651	- 33 916
Økern Eiendom ANS	93 072	- 34 671

### Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

### Note 7 - Eierstruktur

#### Deltakere 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.



Økem Sentrum ANS

## Noter 2022

### Note 8 - Skatt

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnader	-31 156 898
Permanente og andre forskjeller	-31 204
Endring i midlertidige forskjeller	23 858 509
<b>Inntekt</b>	<b>- 7 329 593</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-195 193 448	-172 139 763
+ Utestående fordringer	-974 543	-169 719
- Andre avsetninger for forpliktelser	83 586	83 586
+ Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper	109 099	77 895
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>109 099</b>	<b>77 895</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>196 251 577</b>	<b>172 393 068</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-196 142 478</b>	<b>-172 315 173</b>

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

### Note 9 - Garantier

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