



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 323 561  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØKERN PARK HOLDING AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Seville  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 03.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	2 264 279	278 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 264 279</b>	<b>278 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 264 279</b>	<b>-278 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer			3 873
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		90 676	1 664 627
Annen renteinntekt		22 318	37 409
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>112 994</b>	<b>1 705 909</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 516	
Annen rentekostnad		13 600 482	9 169 226
Annen finanskostnad			30 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 641 998</b>	<b>9 199 226</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 529 004</b>	<b>-7 493 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 793 283</b>	<b>-7 772 115</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 629 746	-2 041 703
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 163 537</b>	<b>-5 730 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 163 537</b>	<b>-5 730 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fra overkurs			-21 730 411
Utbytte		13 000 000	16 000 000
Udekket tap		-12 163 537	
Annen egenkapital		-13 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 163 537</b>	<b>-5 730 411</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	7 645 801	4 016 055
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 645 801</b>	<b>4 016 055</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	353 263 642	410 683 642
Lån til foretak i samme konsern			742 000
Andre fordringer		0	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>353 263 642</b>	<b>411 425 642</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>360 909 443</b>	<b>415 441 697</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		310 918	91 058
Konsernfordringer		16 184 928	3 241 866
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 495 846</b>	<b>3 332 924</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 638	2 852 704
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 003 638</b>	<b>2 852 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 499 484</b>	<b>6 185 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>378 408 927</b>	<b>421 627 325</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 1 000,00)	2,6	1 000 000	1 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Overkurs	6	66 909 888	79 909 888
Annen innskutt egenkapital	6	307 836 463	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>375 746 352</b>	<b>80 909 888</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>375 746 352</b>	<b>80 909 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4		309 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>309 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>309 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 318	
Skyldige offentlige avgifter			1 531 459
Utbytte			16 000 000
Kortsiktig konserngjeld		2 654 257	12 255 910
Annen kortsiktig gjeld			1 930 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 662 575</b>	<b>31 717 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 662 575</b>	<b>340 717 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>378 408 927</b>	<b>421 627 326</b>



Økern Park Holding AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regnskapslovens regler for store selskap og utarbeider konsernregnskap der datterselskapene inngår i konsolidering.

#### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Andeler bokføres etter kostmetoden. Andelen er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

#### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. For anleggskontrakter anvendes løpende inntektsføring.

Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjemes.

Utbytte og utdelinger fra selskaper der Økern Park Holding AS har en betydelig innflytelse på balanse-dagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil deles ut, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

### Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Bokført aksjekapital utgjør kr 1.000.000,-, og består av 1.000 aksjer à pålydende kr 1.000,- pr aksje



Aksjonærer i selskapet er som følger:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Kabelgaten 32-40 Eiendom AS	1000	100 %
Sum	<b>1000</b>	<b>100 %</b>

Styret består av Edgar Haugen som er eneksjonærer i Ragde Eiendom AS. Ragde Eiendom AS og Canica AS eier 50% hver i morselskapet Kabelgaten 32-40 Eiendom AS.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgj., revisor og styrehonorar m.m.

Lønnskostnader	2016	2015
Lønninger	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0

Selskapet er ikke pliktig til å tegne tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	2016	2015
Styrehonorar	0	0

Revisor	2016	2015
Revisjonshonorar	12 500	10 000
Annen bistand	13 902	14 125
Sum revisjonshonorar	15 918	24 125

### Note 4 Langsiktig gjeld

	2016	2015
Langsiktig konserngjeld	0	0
Pantelån		309 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>309 000 000</b>

Langsiktig konserngjeld består av gjeld til morselskapet Kabelgaten 32-40 Eiendom AS og følger norma markedsbetingelser. Det er ikke avtalt dato for innfrielse eller stilt sikkerhet for lånet.



## Note 5 Skatter

	2016	2015
<b>Arets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Skatt på konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt i resultat	-3 629 746	-2 041 703
<b>Arets skattekostnad</b>	<b>-3 629 746</b>	<b>-2 041 703</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-15 793 283	-7 772 114
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Permanente forskjeller	0	-3 873
Skattemessig andel resultat i delt.lign selskaper	5 260 893	7 292 772
Endring midlertidige forskjeller	0	16
Avgitt konsernbidrag	0	3 873
Grunnlag betalbar skatt	-10 532 390	-479 325
Betalbar skatt	0	0

## Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	2015	Endring
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
Anleggsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	0	0	0
Andeler i deltakerlign selskaper	-18 358 186	-13 097 293	-5 260 893
Fremførbart underskudd	-13 499 318	-2 966 928	-10 532 390
<b>Sum</b>	<b>-31 857 504</b>	<b>-16 064 221</b>	<b>-15 793 283</b>
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-7 645 801	-4 016 055	-3 629 746
Skattesats	24 %	25 %	

## Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital pr 01.01.2016</b>	1 000 000	79 909 888	0	0	80 909 888
Mottatt skattefrikonsernbidrag	0	0	320 000 000	0	320 000 000
Tilleggsutbytte	0	-13 000 000	0	0	-13 000 000
Årets resultat	0	0	-12 163 537	0	-12 163 537
<b>Egenkapital pr 31.12.2016</b>	<b>1 000 000</b>	<b>66 909 888</b>	<b>307 836 463</b>	<b>0</b>	<b>375 746 352</b>

## Note 7 Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Stemme-/ eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat
Økern Park ANS	99 %	236 559 619	352 263 642	174 188



**STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2016**  
**ØKERN PARK HOLDING AS, ORG. NR. 999 323 561**

**Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapet drives fra forretningskontor i Oslo kommune. Selskapets virksomhet er å eie aksjer i selskap som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

**Fortsatt drift**

Styret vurderer forutsetningen om fortsatt drift å være tilstede og årsregnskapet for år 2016 er satt opp under denne forutsetningen.

**Rettsvisende oversikt over stilling og resultat.**

Økern Park Holding AS hadde i 2016 ingen driftsinntekter og regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr. – 15.793.283,- før skatt. Selskapet har i 2016 innfridd pantelån kr. 309.000.000,- og mottatt skattefritt konsernbidrag på kr. 320.000.000,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av Økern Park Holding AS sine eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

**Regnskapsinformasjon**

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling, er det ikke noe å bemerke ut over det som fremgår av årsregnskapet.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets underskudd, samt egenkapitaloverføringer:

Overføring fra Annen Innskutt Egenkapital	kr	- 12.163.537,-
Årsresultat	kr	- 12.163.537,-

**Fremtidig utvikling**

På bakgrunn av selskapets disposisjoner i 2016 samt antatte aktivitet i 2017 vurderer styret selskapets stilling som god og risiko for tap av egenkapitalen som liten..

**Arbeidsmiljø/likestilling**

Selskapet har gjennom året ikke hatt ansatte.

**Det ytre miljø**

Selskapet har ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Følgelig har det ikke blitt iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Oslo, den 29 mai 2017

For styret:

Edgar Haugen jr.  
Styrets leder



## RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Økern Park Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Økern Park Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 163 537. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



Revisjonsberetning 2016 Økern Park Holding AS



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 med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Revisjonsberetning 2016 Økern Park Holding AS



*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. mai 2017

RSM Norge AS

Petter Hennig Lie

Statsautorisert revisor