



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	14 895 317	14 084 584
Sum inntekter		14 895 317	14 084 584
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 635 019	8 102 449
Sum kostnader		1 635 019	8 102 449
Driftsresultat		13 260 298	5 982 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 275 534	1 388 934
Annen rentekostnad		361 562	
Sum finanskostnader		1 637 096	1 388 934
Netto finans		-1 637 096	-1 388 934
Ordinært resultat før skattekostnad		11 623 202	4 593 201
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 689 703	1 135 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 933 499	3 457 898
Årsresultat	9	8 933 499	3 457 898
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 933 499	3 457 898
Totalresultat		8 933 499	3 457 898
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 674 186	3 119 010
Udekket tap		1 259 313	
Overføringer til/fra annen egenkapital			338 888
Sum overføringer og disponeringer		8 933 499	3 457 898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	360 072	757 486
Sum immaterielle eiendeler		360 072	757 486
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	76 661 219	72 698 415
Sum varige driftsmidler		76 661 219	72 698 415
Sum anleggsmidler		77 021 291	73 455 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		77 021 291	73 455 901
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	15 965 471	15 965 471
Overkurs		1 656 440	1 656 440
Sum innskutt egenkapital		17 621 911	17 621 911
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			-3 281 265
Udekket tap		2 021 951	
Sum opptjent egenkapital		-2 021 951	-3 281 265
Sum egenkapital	9	15 599 960	14 340 646
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	12 909 525	10 912 944
Sum avsetninger for forpliktelser		12 909 525	10 912 944
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	38 545 331	44 098 349
Sum annen langsiktig gjeld		38 545 331	44 098 349
 Sum langsiktig gjeld		 51 454 856	 55 011 293
 Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	8	9 966 475	4 103 961
Sum kortsiktig gjeld		9 966 475	4 103 961
 Sum gjeld		 61 421 331	 59 115 254
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 77 021 291	 73 455 901



Årsregnskap

2018

Økernveien 149 AS

Org.nr.:914 533 929



Resultatregnskap			
Økernveien 149 AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	14 895 317	14 084 584
Sum driftsinntekter		14 895 317	14 084 584
Annen driftskostnad	3	1 635 019	8 102 449
Sum driftskostnader		1 635 019	8 102 449
Driftsresultat		13 260 298	5 982 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 275 534	1 388 934
Rentekostnad		361 562	0
Resultat av finansposter		-1 637 096	-1 388 934
Ordinært resultat før skattekostnad		11 623 202	4 593 201
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 689 703	1 135 303
Ordinært resultat		8 933 499	3 457 898
Årsresultat	9	8 933 499	3 457 898
Overføringer			
Dekning av tidligere udekket tap		1 259 313	0
Avsatt konsernbidrag		7 674 186	3 119 010
Annen egenkapital		0	338 888
Sum overføringer		8 933 499	3 457 898



Balanse			
Økernveien 149 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	360 072	757 486
Sum immaterielle eiendeler		<u>360 072</u>	<u>757 486</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	76 661 219	72 698 415
Sum varige driftsmidler		<u>76 661 219</u>	<u>72 698 415</u>
Sum anleggsmidler		<u>77 021 291</u>	<u>73 455 901</u>
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>77 021 291</u>	<u>73 455 901</u>

Økernveien 149 AS, orgnr. 914 533 929 Side 3



Balanse			
Økernveien 149 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		10 765 471	10 765 471
Overkurs		1 656 440	1 656 440
Sum innskutt egenkapital		<u>17 621 911</u>	<u>17 621 911</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	-3 281 265
Udekket tap		-2 021 951	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 021 951</u>	<u>-3 281 265</u>
Sum egenkapital	9	<u>15 599 960</u>	<u>14 340 646</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	12 909 525	10 912 944
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 909 525</u>	<u>10 912 944</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	38 545 331	44 098 349
Sum annen langsiktig gjeld		<u>38 545 331</u>	<u>44 098 349</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	9 966 475	4 103 961
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 966 475</u>	<u>4 103 961</u>
Sum gjeld		<u>61 421 331</u>	<u>59 115 254</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>77 021 291</u>	<u>73 455 901</u>
Oslo, 28.02.2019 Styret i Økernveien 149 AS			
 Helge Krogsbøl styreleder		 May Irene Derrick Ljosåk styremedlem	
Økernveien 149 AS, orgnr. 914 533 929			Side 4



Noter 2018

Økernveien 149 AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardssats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2018

Økernveien 149 AS

Konsern

Selskapet er en del av Fredensborgkonsernet og et datterselskap av Heimstaden Bostad Invest 10 AS konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

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

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

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

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

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	76 481 074	76 481 074
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	3 962 804	3 962 804
= Anskaffelseskost 31.12.18	80 443 878	80 443 878
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	3 782 659	3 782 659
= Bokført verdi 31.12.18	76 661 219	76 661 219

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



Noter 2018

Økernveien 149 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 292 289	984 951
Endring i utsatt skattefordel	397 414	150 352
Skattekostnad ordinært resultat	2 689 703	1 135 303
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 623 202	4 593 201
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 656 727	-489 240
Avgitt konsernbidrag	-9 966 475	-4 103 961
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 292 289	984 951
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 292 289	-984 951
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-1 636 692	-3 293 419	-1 656 727
Sum	-1 636 692	-3 293 419	-1 656 727
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-360 072	-757 486	-397 414



Noter 2018

Økernveien 149 AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Økernveien 149 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Note 7 Garantiforpliktelser

	2018	2017
Garantiforpliktelse Sameiet Økernveien 149	12 909 525	10 912 944

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

Note 8 Konsernmellomværende og panthefninger

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

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	9 966 475	4 103 961
Langsiktig gjeld til konsernselskap	38 545 331	44 098 349
Sum gjeld	48 511 806	48 202 310

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 76 661 219,-.



Noter 2018

Økernveien 149 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	5 200 000	1 656 440	-3 281 265	10 765 471	14 340 646
Pr. 01.01.2018	5 200 000	1 656 440	-3 281 265	10 765 471	14 340 646
Årets resultat			8 933 499		8 933 499
Konsernbidrag avgitt			-7 674 186		-7 674 186
Pr. 31.12.2018	5 200 000	1 656 440	-2 021 951	10 765 471	15 599 960

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Økernveien 149 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Økernveien 149 AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: OYBZZ-66MCD-H5Z24-HLEFO-CM0LL-P10VA



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 84.209.xxx.xxx

2019-03-01 20:09:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: OTBZZ-G6MCD-H5ZZ4-HLEFO-CIM0LJ-PT0VA

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>