



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Fredrik Norløff-Mathisen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 10.02.2025 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024 |

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Sum inntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 14 918 092 | 14 918 092 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 13 020 108 | 18 081 908 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 14 256 188 | 11 430 720 |
| Sum kostnader | | 42 194 389 | 44 430 720 |
| Driftsresultat | | -21 564 017 | -27 035 139 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 330 551 | 391 551 |
| Annen finansinntekt | | 182 | 58 244 |
| Sum finansinntekter | | 330 733 | 449 795 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 868 |
| Annen finanskostnad | | 146 452 | 41 205 |
| Sum finanskostnader | | 146 452 | 42 073 |
| Netto finans | | 184 281 | 407 722 |
| Resultat før skattekostnad | | -21 379 735 | -26 627 417 |
| Årsresultat | | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Tilførte midler | 5 | 0 | 0 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -21 379 735 | -26 627 418 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 831 859 670 | 840 698 064 |
| Sum varige driftsmidler | | 831 859 670 | 840 698 064 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 438 000 | 538 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 438 000 | 538 000 |
| Sum anleggsmidler | | 832 297 670 | 841 236 064 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 290 129 | 116 555 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 958 190 | 2 091 648 |
| Sum fordringer | | 3 248 320 | 2 208 203 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Sum omløpsmidler | | 5 514 183 | 16 478 802 |
| SUM EIENDELER | | 837 811 853 | 857 714 866 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 1 061 500 000 | 1 061 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 061 500 000 | 1 061 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 227 901 215 | 206 521 481 |
| Sum opptjent egenkapital | | -227 901 215 | -206 521 481 |
| Sum egenkapital | | 833 598 785 | 854 978 519 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 46 716 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 166 352 | 2 736 347 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| Sum gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 837 811 853 | 857 714 866 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 471077

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 219 052
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: ØKERN SENTRUM ANS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Fredrik Norløff-Mathisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 990 219 052
ØKERN SENTRUM ANS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Sum inntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 14 918 092 | 14 918 092 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 13 020 108 | 18 081 908 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 14 256 188 | 11 430 720 |
| Sum kostnader | | 42 194 389 | 44 430 720 |
| Driftsresultat | | -21 564 017 | -27 035 139 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 330 551 | 391 551 |
| Annen finansinntekt | | 182 | 58 244 |
| Sum finansinntekter | | 330 733 | 449 795 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 868 |
| Annen finanskostnad | | 146 452 | 41 205 |
| Sum finanskostnader | | 146 452 | 42 073 |
| Netto finans | | 184 281 | 407 722 |
| Resultat før skattekostnad | | -21 379 735 | -26 627 417 |
| Årsresultat | | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Tilførte midler | 5 | 0 | 0 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -21 379 735 | -26 627 418 |



Organisasjonsnr: 990 219 052
ØKERN SENTRUM ANS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 831 859 670 | 840 698 064 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap 6 | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 438 000 | 538 000 |
| Sum anleggsmidler | | 832 297 670 | 841 236 064 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 290 129 | 116 555 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | | 2 958 190 | 2 091 648 |
| Sum fordringer | | 3 248 320 | 2 208 203 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Sum omløpsmidler | | 5 514 183 | 16 478 802 |
| SUM EIENDELER | | 837 811 853 | 857 714 866 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 1 061 500 000 | 1 061 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 061 500 000 | 1 061 500 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 227 901 215 | 206 521 481 |
| Sum opptjent egenkapital | | -227 901 215 | -206 521 481 |
| Sum egenkapital | | 833 598 785 | 854 978 519 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 46 716 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 166 352 | 2 736 347 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| Sum gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 837 811 853 | 857 714 866 |



Organisasjonsnr: 990 219 052
ØKERN SENTRUM ANS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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. 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. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at oppstillingen tar utgangspunkt i selskapets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.



Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap for
ØKERN SENTRUM ANS
990219052
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



ØKERN SENTRUM ANS
990 219 052

Resultatregnskap

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Sum driftsinntekter | | 20 630 372 | 17 395 581 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | -14 918 092 | -14 918 092 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | -13 020 108 | -18 081 908 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | -14 256 188 | -11 430 720 |
| Sum driftskostnader | | -42 194 389 | -44 430 720 |
| Driftsresultat | | -21 564 016 | -27 035 139 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 330 551 | 391 551 |
| Annen finansinntekt | | 182 | 58 244 |
| Sum finansinntekter | | 330 733 | 449 795 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | 0 | -868 |
| Annen finanskostnad | | -146 452 | -41 205 |
| Sum finanskostnader | | -146 452 | -42 073 |
| Netto finans | | 184 281 | 407 722 |
| Årsresultat | | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -21 379 735 | -26 627 418 |
| Sum overføringer | | -21 379 735 | -26 627 418 |



ØKERN SENTRUM ANS
990 219 052

Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 831 859 670 | 840 698 064 |
| Sum varige driftsmidler | | 831 859 670 | 840 698 064 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 438 000 | 538 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 438 000 | 538 000 |
| Sum anleggsmidler | | 832 297 670 | 841 236 064 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 290 129 | 116 555 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 958 190 | 2 091 648 |
| Sum fordringer | | 3 248 320 | 2 208 203 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Sum omløpsmidler | | 5 514 183 | 16 478 802 |
| SUM EIENDELER | | 837 811 853 | 857 714 866 |



ØKERN SENTRUM ANS
990 219 052

Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 1 061 500 000 | 1 061 500 000 |
| Udekket tap | 5 | -227 901 215 | -206 521 481 |
| | | 833 598 785 | 854 978 519 |
| Sum egenkapital | | 833 598 785 | 854 978 519 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 46 716 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 166 352 | 2 736 347 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| Sum gjeld | | 4 213 068 | 2 736 347 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 837 811 853 | 857 714 866 |

OSLO, 05.02.2024

Truls Nergaard
styrets leder

Nils Eivind Risvand
styremedlem

Richard Kristensen Kruse
styremedlem

Knut Kårbø Erichsen
styremedlem

Linn Kristin Idsø Brenne
styremedlem

Bjørn Tjaum
styremedlem / daglig leder



ØKERN SENTRUM ANS
990 219 052

Noter

Regnskapsprinsipper

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 netto 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



ØKERN SENTRUM ANS 990 219 052

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at oppstillingen tar utgangspunkt i selskapets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.
Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer.
Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

| | Bygning | Tomt | Prosjekt | Leietager-tilpasning | Sum |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01. | 616 958 377 | 269 996 798 | 479 201 266 | 31 391 354 | 1 397 547 795 |
| Tilgang | 0 | 0 | 19 099 806 | 0 | 19 099 806 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12. | 616 958 377 | 269 996 798 | 498 301 072 | 31 391 354 | 1 416 647 601 |
| Akk. av/nedskr. pr. 01.01. | -525 458 377 | 0 | 0 | -31 391 354 | -556 849 731 |
| Ordinære avskrivninger | -14 918 092 | 0 | 0 | 0 | -14 918 092 |
| nedskrivning/reversering av nedskrivning | -13 020 108 | 0 | 0 | 0 | -13 020 108 |
| Akk. av/Nedskr. pr. 31.12. | -553 396 577 | 0 | 0 | -31 391 354 | -584 787 931 |
| Balanseført verdi pr. 31.12. | 63 561 800 | 269 996 798 | 498 301 072 | 0 | 831 859 670 |
| Prosentstørrelse for ord. avskr. | 2-10 % Lineær | Avskrives ikke | Avskrives ikke | 5-10 % Lineær | |

Note 3 - Mellomværende og transaksjoner med nærstående

Det er ingen mellomværende med nærstående parter.

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra nærstående parter knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2024 er det kjøpt tjenester for kr 1 249 744.

Det er i 2024 også kjøpt tjenester fra konsernselskaper knyttet til utviklingsprosjekter som er aktivert under varige driftsmidler med kr 8 000 000.

Note 4 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon | 99 023 | 124 654 |
| Andre tjenester | 20 000 | 612 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 119 023 | 125 266 |



ØKERN SENTRUM ANS
990 219 052

Note 5 - Egenkapital

| | Selskapskapital | Udekket tap | Sum egenkapital |
|------------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Pr. 01.01. | 1 061 500 000 | -206 521 481 | 854 978 519 |
| Dekning av udekket tap | | -21 379 734 | -21 379 734 |
| Pr. 31.12. | 1 061 500 000 | -227 901 215 | 833 598 785 |

Note 6 - Investeringer i datterselskap

| Firma (kontorsted) | Balansført Verdi | Eier- og stemmeandel |
|----------------------------|------------------|----------------------|
| Økern Sentrum AS (Oslo) | 358 000 | 100 % |
| Ny Økern Sentrum AS (Oslo) | 80 000 | 100 % |
| Totalt | 438 000 | |

Investeringene er bokført etter kostmetoden.

| Selskapets navn | Egenkapital | Resultat |
|----------------------------|-------------|----------|
| Økern Sentrum AS | -9 532 | -17 665 |
| Ny Økern Sentrum AS (Oslo) | 30 000 | -50 000 |

Note 7 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 8 - 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.

Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

| | 2024 |
|------------------------------------|-------------------|
| Resultat før skattekostnader | -21 379 735 |
| Permanente og andre forskjeller | 123 030 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 18 629 043 |
| Inntekt | -2 627 622 |

| Midlertidige forskjeller og balansført utsatt skatt | 2024 | 2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | -235 347 994 | -217 471 468 |
| + Utestående fordringer | -910 580 | -158 063 |
| - Andre avsetninger for forpliktelser | -83 586 | -83 586 |
| + Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper | 0 | 135 895 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | -236 342 160 | -217 577 222 |



ØKERN SENTRUM ANS

990 219 052

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

Garantier

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



Deloitte.

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

+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 2024, resultatregnskap, 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 2024 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. 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.

Vår uttalelse om at årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, dekker ikke bærekraftsrapporten, hvor det avgis en separat attestasjonsuttalelse.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Økern Sentrum ANS

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.

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. Betyggende 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 årsregnskapet, 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 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 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.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Økern Sentrum ANS

Oslo, 05. februar 2025
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Berget, Gry Kjersti

Date

2025-02-19

Identification

 bankID Berget, Gry Kjersti



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: 0A7C5DEF-4E7F-4EBA-A10A-83F32F2C86C3

**Årsregnskap 2024
for
Økern Sentrum ANS**

Foretaksnr. 990 219 052



DocuSign Envelope ID: 0A7C5DEF-4E7F-4EBA-A10A-83F32F2C86C3

Økern Sentrum ANS

Årsberetning 2024

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 17,4 mill. kr i fjor mot 20,6 mill. kr i år.

Årsresultatet ble -21,4 mill. kr mot -26,6 mill. kr i fjor.
I år er nedskrivningen 13,0 mill. kr. mot 18,1 mill. kr. i fjor.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 837,8 mill. kr, sammenlignet med 857,7 mill. kr pr 31.12 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 99,5%, sammenlignet med 99,7% pr. 31.12 i fjor.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 2,3 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.

Åpenhetsloven

Selskapet støtter og respekterer beskyttelse av internasjonale menneskerettigheter, tiltak for å sikre tilfredsstillende arbeidsforhold for alle ansatte og tilstreber å sikre at det ikke bidras til brudd på disse rettighetene. En erklæring om foretatte vurderinger og tiltak for å sikre overholdelse av kravene i Uttalelse

Noter for Økern Sentrum ANS

Organisasjonsnr. 990219052



DocuSign Envelope ID: 0A7C5DEF-4E7F-4EBA-A10A-83F32F2C86C3

Økern Sentrum ANS

Årsberetning 2024

om Åpenhetsloven er gjort tilgjengelig på Steen & Strøm AS sin hjemmeside: www.steenstrom.com.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne. Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

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

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenses 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.

Vi har ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2024. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling.

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -21 379 735:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Fremført udekket tap | -21 379 735 |
| Totalt | -21 379 735 |

Oslo, 5. februar 2025

Signed by:

Truls Nergård
Styrets leder

DocuSigned by:

Bjørn Tjøm
Daglig leder/Styremedlem

DocuSigned by:

Linn Kristin Idsø Brenne
Styremedlem

Signed by:

Nils Eivind Risvold
Styremedlem

DocuSigned by:

Knut Karbø Erichsen
Styremedlem

Signed by:

Richard Kristensen Kruse
Styremedlem

Noter for Økern Sentrum ANS

Organisasjonsnr. 990219052



DocuSign Envelope ID: 0A7C5DEF-4E7F-4EBA-A10A-83F32F2C86C3

Økern Sentrum ANS

Kontantstrømoppstilling

| | 2024 | 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -21 379 735 | -26 627 418 |
| + Ordinære avskrivinger | 14 918 092 | 14 918 092 |
| - Nedskrivning av anleggsmidler | 13 020 108 | 18 081 908 |
| Tap ved salg av andeler | 123 030 | |
| +/- Endring i kundefordringer | -173 575 | 833 610 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | 46 716 | -1 046 545 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensingsposter | 563 464 | -16 883 897 |
| = Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 7 118 100 | -10 724 250 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -19 099 806 | -29 888 978 |
| + Innbetalinger ved salg av andeler | 56 970 | - |
| - Utbetaling ved kjøp av aksjer | -80 000 | - |
| = Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -19 122 835 | -29 888 978 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetaling av kapital | - | 30 000 000 |
| = Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | - | 30 000 000 |
| Netto endring i likvidier i løpet av året | -12 004 736 | -10 613 229 |
| + Beholdning av kontanter 01.01. | 14 270 599 | 24 883 828 |
| = Kontantbeholdning 31.12. | 2 265 863 | 14 270 599 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd pr 31.12. | 2 265 863 | 14 270 599 |
| = Beholdning av kontanter mv 31.12. | 2 265 863 | 14 270 599 |

DocuSigned by:

FCE5F6002BB749F...

DocuSigned by:

AC60CA2C769D4B7...

Signed by:

6E7C295EDA8F447...

Signed by:

A4B9BF8152DA44F...

Signed by:

0466A76D8B24484...

DocuSigned by:

DCBC138BF8EC4FA...