



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 921 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Danholmen 21
3128 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjell Arne Hanstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 674 898	1 574 076
Sum inntekter		1 674 898	1 574 076
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	535 445	533 841
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	453 616	402 527
Sum kostnader		989 061	936 368
Driftsresultat		685 836	637 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		58	283
Sum finansinntekter		58	283
Annen finanskostnad		265 006	352 524
Sum finanskostnader		265 006	352 524
Netto finans		-264 948	-352 241
Ordinært resultat før skattekostnad		420 888	285 467
Skattekostnad	6	92 596	62 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 292	222 665
Årsresultat		328 292	222 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser		328 292	222 665
Totalresultat		328 292	222 665
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	328 292	222 665
Sum overføringer og disponeringer		328 292	222 665



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	12 802 271	13 337 716
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		12 802 271	13 337 716
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		12 802 271	13 337 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		11 921	
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		11 921	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		467 216	967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 216	967
Sum omløpsmidler		479 137	967
SUM EIENDELER		13 281 408	13 338 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	2, 5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 239 414	1 911 122
Sum opptjent egenkapital		2 239 414	1 911 122
Sum egenkapital		4 239 414	3 911 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	343 422	250 826
Sum avsetninger for forpliktelser		343 422	250 826
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 415 376	8 732 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	200 000	200 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 615 376	8 932 936
Sum langsiktig gjeld		8 958 798	9 183 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	37 358	7 169
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		36 787	36 630
Annen kortsiktig gjeld	7	9 052	200 000
Sum kortsiktig gjeld		83 196	243 799
Sum gjeld		9 041 994	9 427 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 281 408	13 338 682
POSTER UTENOM BALANSEN			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 252376

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 921 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Danholmen 21
3128 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjell Arne Hanstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.05.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 674 898	1 574 076
Sum inntekter		1 674 898	1 574 076
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	535 445	533 841
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	453 616	402 527
Sum kostnader		989 061	936 368
Driftsresultat		685 836	637 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		58	283
Sum finansinntekter		58	283
Annen finanskostnad		265 006	352 524
Sum finanskostnader		265 006	352 524
Netto finans		-264 948	-352 241
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	420 888	285 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 596	62 802
Årsresultat		328 292	222 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser		328 292	222 665
Totalresultat		328 292	222 665
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	328 292	222 665
Sum overføringer og disponeringer		328 292	222 665



Organisasjonsnr: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 8	12 802 271	13 337 716
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		12 802 271	13 337 716
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	7		
Andre langsiktige			
fordringer	7		
Sum anleggsmidler		12 802 271	13 337 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige			
fordringer		11 921	
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		11 921	
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		467 216	967
Sum bankinnskudd,		467 216	967
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		479 137	967
SUM EIENDELER		13 281 408	13 338 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	2, 5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 239 414	1 911 122
Sum opptjent egenkapital		2 239 414	1 911 122
Sum egenkapital		4 239 414	3 911 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	343 422	250 826
Sum avsetninger for forpliktelseser		343 422	250 826
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 415 376	8 732 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	200 000	200 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 615 376	8 932 936
Sum langsiktig gjeld		8 958 798	9 183 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	37 358	7 169
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		36 787	36 630
Annen kortsiktig gjeld	7	9 052	200 000
Sum kortsiktig gjeld		83 196	243 799
Sum gjeld		9 041 994	9 427 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 281 408	13 338 682
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000000.00	1.00	2000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
VIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS	375000.00	18.75%	Ordinære aksjer
KALDNES HOLDING AS	1625000.00	81.25%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000000.00	100.00%

Note

4

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Datterselskap AS	0.00%	0.00%		
Tilknyttet AS	0.00%	0.00%		



Legally signed by
Oddvar Flåten Andersen
23.02.2021

Legally signed by
Kjell Arne Hanstad
23.02.2021

Legally signed by
Rune Særdalen
23.02.2021

Legally signed by
Øyvind Skatvedt
24.02.2021



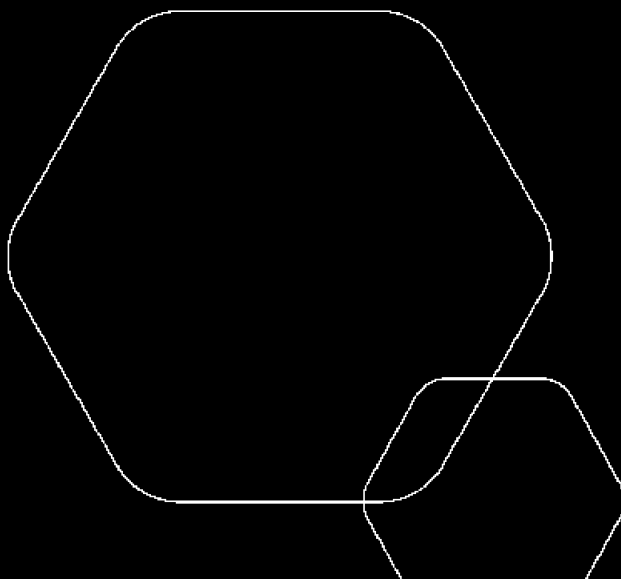
Årsregnskap 2020

Oseberg Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskap



Org.nr.: 986 921 842



RESULTATREGNSKAP

OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt	1	1 674 898	1 574 076
Sum driftsinntekter		1 674 898	1 574 076
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	535 445	533 841
Annen driftskostnad	4	453 616	402 527
Sum driftskostnader		989 061	936 368
Driftsresultat		685 836	637 708
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		58	283
Annen finanskostnad		265 006	352 524
Resultat av finansposter		-264 948	-352 241
Resultat før skattekostnad		420 888	285 467
Skattekostnad	6	92 596	62 802
Årsresultat		328 292	222 665
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	328 292	222 665
Sum overføringer		328 292	222 665



BALANSE

OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2020	2019
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	12 802 271	13 337 716
Sum varige driftsmidler		12 802 271	13 337 716
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 802 271	13 337 716
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		11 921	0
Sum fordringer		11 921	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		467 216	967
Sum omløpsmidler		479 137	967
Sum eiendeler		13 281 408	13 338 682



BALANSE

OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 5	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	2 239 414	1 911 122
Sum opptjent egenkapital		2 239 414	1 911 122
Sum egenkapital		4 239 414	3 911 122
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	6	343 422	250 826
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 415 376	8 732 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	200 000	200 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 615 376	8 932 936
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	37 358	7 169
Skyldig offentlige avgifter		36 787	36 630
Annen kortsiktig gjeld	7	9 052	200 000
Sum kortsiktig gjeld		83 196	243 799
Sum gjeld		9 041 994	9 427 561
Sum egenkapital og gjeld		13 281 408	13 338 682

Nøtterøy, 22.02.2021

Styret i Oseberg Eiendomsutvikling AS

Kjell Arne Hanstad
styreleder

Øyvind Skatvedt
styremedlem/daglig leder

Oddvar Flåten Andersen
styremedlem

Rune Sjørdalen
styremedlem



OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2020

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SALGSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn balanseverdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

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.

Note 1 Segmentinformasjon

Selskapet har omsetning innenfor utleie og drift av eiendom i Færder og Ålesund.



OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2020

Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000 000	1,0	2 000 000
Sum	2 000 000		2 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KALDNES HOLDING AS	1 625 000	81,3	81,3
VIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS	375 000	18,8	18,8
Totalt antall aksjer	2 000 000	100,0	100,0

Note 3 Anleggsnote

	Tomt	Tomt - opparbeidet uteareal	Bygninger og annen fast eiendom	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 165 400	179 341	15 770 799	17 115 540
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 165 400	179 341	15 770 799	17 115 540
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	83 629	4 229 640	4 313 269
Bokført verdi per 31.12.2020	1 165 400	95 712	11 541 159	12 802 271
Årets avskrivninger	0	17 946	517 499	535 445
Avskrivningssatser		Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		10 år	Inntil 40 år	

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE ANSATTE, TILLITSVALGTE OG AKSJEIEIERE MV.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

REVISOR

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.



OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	2 000 000	1 911 122	3 911 122
Årets resultat		328 292	328 292
Pr 31.12.2020	2 000 000	2 239 414	4 239 414

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	92 596	62 802
Skattekostnad ordinært resultat	92 596	62 802

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	420 888	285 467
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	183 367	155 999
Anvendelse av fremførbart underskudd	-604 255	-441 466
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	3 543 550	3 726 917	183 367
Sum	3 543 550	3 726 917	183 367
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 982 542	-2 586 797	-604 255
Grunnlag for utsatt skatt	1 561 008	1 140 120	-420 888
Utsatt skatt (22 %)	343 422	250 826	-92 595



OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2020

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Oseberg Services AS	0	0	6 088	4 041
Sum	0	0	6 088	4 041

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Oseberg Solutions AS (dep. husleie)	200 000	200 000	0	0
Kaldnes Holding AS	0	200 000	0	0
Sumango AS	0	0	9 052	0
Sum	200 000	400 000	9 052	0

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-8 415 376	-8 732 936
Sum	-8 415 376	-8 732 936
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Forretningsbygg	12 802 271	13 337 716
Sum	12 802 271	13 337 716

Det er stilt pant i eiendom gnr 129, bnr 498/501 (Nøtterøy) og gnr 201, bnr 714 (Ålesund) på hhv kr 20.000.000 og kr 20.000.000.