



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 810 207  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RESIDENTIAL OSLO AS  
Forretningsadresse: Harbitzalléen 5  
0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Egil Velure Tretten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.09.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		174 486 583
<b>Sum inntekter</b>			<b>174 486 583</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		24 623 605	156 334 152
Lønnskostnad	2		2 661 744
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		287 941
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	242 127	36 774 702
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 865 733</b>	<b>196 058 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 865 733</b>	<b>-21 571 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		364 208
Annen renteinntekt			3 037 204
Annen finansinntekt		4 311	11
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 311</b>	<b>3 401 424</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	92 207	6 747 480
Annen rentekostnad			101 846
Annen finanskostnad	4		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 207</b>	<b>6 849 326</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 896</b>	<b>-3 447 903</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 953 628</b>	<b>-25 019 859</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-5 489 798	-5 496 406
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Totalresultat</b>		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-19 463 830	-19 523 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	5 489 798	1 494 288
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 489 798</b>	<b>1 494 288</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		17 367 690
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		897 320
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>18 265 010</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		295 402 757
Lån til foretak i samme konsern	7		86 084 410
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>381 487 167</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 489 798</b>	<b>401 246 465</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>29 179 370</b>	<b>299 728 220</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9		12 031 303
Andre kortsiktige fordringer	5	2 361 843	4 305 225
Konsernfordringer	7	29 571 328	70 414 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 933 171</b>	<b>86 750 650</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 112 541</b>	<b>386 478 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 602 339</b>	<b>787 725 335</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

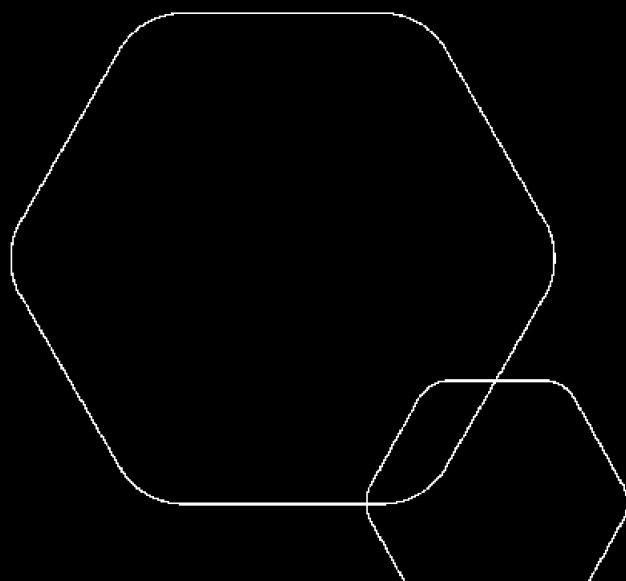
Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	2 124 953	100 800 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs	6	337 639	16 016 334
Annen innskutt egenkapital	6	173 689	8 239 156
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 636 281</b>	<b>125 055 490</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	32 083 281	127 467 539
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 083 281</b>	<b>127 467 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 719 562</b>	<b>252 523 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			54 714 810
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>54 714 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>54 714 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7		14 751 651
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			1 528 259
Kortsiktig konserngjeld	7	31 882 776	398 005 865
Annen kortsiktig gjeld	1, 12		66 201 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 882 776</b>	<b>480 487 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 882 776</b>	<b>535 202 306</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 602 339</b>	<b>787 725 335</b>



# Årsregnskap 2021 Bonava Oslo AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkelt: PHZBP-VE8LO-5ANUA-X014K-ANSVL-06J88



Org.nr.: 946 810 207



## Bonava Oslo AS

### ÅRSBERETNING FOR 2021

#### Selskapets virksomhet

Bonava Oslo AS har som forretningside å initiere og utvikle nye boligprosjekter. Hovedvirksomheten drives i Oslo med omliggende kommuner. Der har i 2021 vært liten aktivitet i selskapet etter at selskapet inngikk i en skattefri fisjon der store deler av selskapets virksomhet ble overført til Løxatorget AS og Kongsløkken Butikk AS som så ble fusjonert inn i Bonava Norge AS.

Selskapet har solgt Solberg Øst Næring AS til Bonava Norge AS i løpet av året. Eierskapet til de andre datterselskapene er overført til Bonava Norge AS gjennom fusionsfusjonen. Selskapet har ved utgangen av 2021 et næringsprosjekt i Ski kommune under bygging. Prosjektet er i 2022 utfisjonert til Solberg Øst Næring AS.

#### Utvikling i resultat, og finansiell stilling og risiko

Selskapets omsetning i 2021 var på TNOK 0 sammenlignet med TNOK 174.487 forrige år. Årsresultat etter skatt var på TNOK -19.464 mot TNOK -19.523 forrige år.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på TNOK -179.153, investeringsaktiviteter TNOK 0 og finansieringsaktiviteter TNOK 179.153.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12. 100% av samlet gjeld, sammenlignet med 92 % forrige år.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 66,6, sammenlignet med MNOK 787,7 forrige år. Egenkapitalandelen pr 31.12. var 52 %, sammenlignet med 32 % ved utgangen av 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Bonava Oslo AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet har en begrenset eksponering for endringer i valutakurser. Det alt vesentlige av inntekter, kostnader og lån er i norske kroner.

Selskapet er utsatt for renterisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet. En del av den kortsiktige finansieringen består av kortsiktige låneavtaler og rulleres ved forfall. Renten låses for hver periode frem til neste rulling.

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Selskapets lån er mot Bonava Norge AS.

#### Forskning og utvikling

Selskapet driver ingen forskning og utvikling.



## Bonava Oslo AS

### Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet, og bekreftes av styret. Selskapet har en forsvarlig egenkapital.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte ved utgangen av 2021.

### Ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i konsernet, men det er ikke tegnet egen ansvarsforsikring for styret i Bonava Oslo AS.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet er i liten grad forurensende for det ytre miljøet ut over det som er vanlig i bransjen. Avfallshåndtering på byggeplass følger de til enhver tid gjeldende retningslinjer og normalt utslipp fra anleggsmaskiner og motoriserte kjøretøy på anlegg er relativt begrenset i omfang.

### Foretakets utsikter

Det er normalt knyttet betydelig usikkerhet til vurdering av fremtidige forhold. Det generelle boligmarkedet vil være en faktor som påvirker virksomheten. Markedet har imidlertid vært forholdsvis stabilt det siste året til tross for pandemien. Krigsutbruddet i Ukraina har i liten grad innvirket på driften ettersom det vesentlige av virksomheten er overført til Bonava Norge AS. Selskapet følger utvikling i det generelle prisnivået og renteutviklingen nøye, men anser virksomhetens størrelse tatt i betraktning at utviklingen vil ha begrenset innvirkning.

### Årsresultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Bonava Oslo AS:

Dekket av Annen egenkapital:            TNOK 19.464

Oslo / Bergen, 14/09/2022

---

Matilda Vinje  
Styreleder

---

Jan Egil Velure Tretten  
Styremedlem

---

Åsmund Ytreide  
Styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

#### BONAVA OSLO AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	0	174 486 583
Sum driftsinntekter		<b>0</b>	<b>174 486 583</b>
Varekostnad		24 623 605	156 334 152
Lønnskostnad	2	0	2 661 744
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	287 941
Annen driftskostnad	2	242 127	36 774 702
Sum driftskostnader		<b>24 865 733</b>	<b>196 058 539</b>
Driftsresultat		<b>-24 865 733</b>	<b>-21 571 956</b>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	364 208
Annen renteinntekt		0	3 037 204
Annen finansinntekt		4 311	11
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	92 207	6 747 480
Annen rentekostnad		0	101 846
Resultat av finansposter		<b>-87 896</b>	<b>-3 447 903</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 953 628	-25 019 859
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-5 489 798	-5 496 406
Ordinært resultat		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
Årsresultat		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
Totalresultat		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	6	19 463 830	19 523 452
Sum overføringer		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
UTVIDET RESULTAT			
Årsresultat		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>
Poster i utvidet resultat		0	0
Totalresultat		<b>-19 463 830</b>	<b>-19 523 452</b>

BONAVA OSLO AS

SIDE 2

Pennco Dokumentnøkket: PHZBP-VE8LO-5ANUA-X614K-ANSVL-66J88



### BALANSE

#### BONAVA OSLO AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	5	5 489 798	1 494 288
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 489 798</b>	<b>1 494 288</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	0	17 367 690
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	897 320
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>18 265 010</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	0	295 402 757
Lån til foretak i samme konsern	7	0	86 084 410
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>381 487 167</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 489 798</b>	<b>401 246 465</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	29 179 370	299 728 220
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	0	12 031 303
Andre kortsiktige fordringer	5	2 361 843	4 305 225
Konsernfordringer	7	29 571 328	70 414 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 933 171</b>	<b>86 750 650</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 112 541</b>	<b>386 478 870</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 602 339</b>	<b>787 725 335</b>

Penneo Dokumentnøkkel: PHZBP-VE8LO-5ANUA-X614K-ANSVL-66J88



## BALANSE

### BONAVA OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	11	2 124 953	100 800 000
Overkurs	6	337 639	16 016 334
Annen innskutt egenkapital	6	173 689	8 239 156
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>2 636 281</strong>	<strong>125 055 490</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	32 083 281	127 467 539
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>32 083 281</strong>	<strong>127 467 539</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>34 719 562</strong>	<strong>252 523 029</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	54 714 810
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>0</strong>	<strong>54 714 810</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	7	0	14 751 651
Skyldig offentlige avgifter		0	1 528 259
Konserngjeld	7	31 882 776	398 005 865
Annen kortsiktig gjeld	1, 12	0	66 201 721
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>31 882 776</strong>	<strong>480 487 496</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>31 882 776</strong>	<strong>535 202 306</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>66 602 339</strong>	<strong>787 725 335</strong>

Oslo, 14.09.2022  
Styret i Bonava Oslo AS

Matilda Vinje  
styreleder

Jan Egil Velure Tretten  
styremedlem

Åsmund Ytreiede  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### BONAVA OSLO AS

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM MER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-24 953 628	-25 019 859
Periodens betalte skatt		0	4 883 921
Ordinære avskrivninger		0	287 941
Endring i varelager		-98 267 023	-111 345 190
Endring i kundefordringer		34 512	-11 958 308
Endring i leverandørgjeld		26 617	13 641 428
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-55 993 752	11 330 816
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-179 153 274</b>	<b>-127 947 092</b>
<b>KONTANTSTRØM MER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-897 320
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		0	-93 238 058
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-94 135 378</b>
<b>KONTANTSTRØM MER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	41 519 182
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	40 000 000
Netto endring i gjeld til konsern og nærstående		179 153 275	116 890 757
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>179 153 275</b>	<b>198 409 938</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	-23 672 531
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		0	23 672 531
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: PHZBP-VE8LO-5ANUA-X614K-ANSVL-66J88



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 1 Salgsinntekter

Selskapet har ikke hatt salgsinntekter i 2021 etter gjennomføring av fisjon med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2021.

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	0	5 382 853
Arbeidsgiveravgift	0	592 815
Pensjonskostnader	0	300 716
Andre ytelser	0	-119 054
Andre personalomkostninger	0	-3 495 586
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 661 744</b>

Andre personalomkostninger i 2020 inkluderte TNOK 3.670 i kapitaliserte lønnskostnader til prosjekt.

Selskapet har ved årsslutt 2021 ingen sysselsatte årsverk. Ved utgangen av 2020 var det 1 sysselsatt årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Etersom selskapet ikke har noen ansatte ved utgangen av året har selskapet ingen gjenstående pensjonsforpliktelser.

### YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Det utbetales ikke lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder. Daglig leder i 2021 har vært ansatt i Bonava Danmark A/S og har mottatt lønn og godtgjørelse fra dette selskapet.

Der er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til daglig leder eller styret.

### KOSTNADER TIL REVISOR

Beløp i NOK	2021	2020
Kostnadsført revisjonshonorar	62 410	534 735
<b>Sum</b>	<b>62 410</b>	<b>534 735</b>

Beløpet inkluderer andel mva som ikke er fradragsført.



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 3 Anleggsmidler

	<b>Driftsløstørel, inventar, tomter ol.</b>
<b>Bokført verdi pr. 01.01.2021</b>	<b>988 546</b>
Avgang i året ifm fisjon	-988 546
Årets avskrivning og nedskrivning	0
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>0</b>

### Note 4 Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper

Selskapet har gjennom fisjon gjennomført i 2021 overført alle sine aksjer i datterselskaper til Bonava Norge AS.



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-5 442 639
Endring i utsatt skattefordel	-5 489 798	-53 767
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-5 489 798</b>	<b>-5 496 406</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-24 953 628	-25 019 859
Permanente forskjeller	0	36 194
Endring i midlertidige forskjeller	24 767 504	-430 779
Mottatt konsernbidrag	0	2 539 626
Avskåret rentefradrag	92 207	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-93 918</b>	<b>-22 874 818</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-558 718
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	558 718
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-4 883 921
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>-4 883 921</b>
Negativ betalbar skatt i 2020 gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019		
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-24 953 628	-25 019 859
Beregnet skatt av resultat før skatt	-5 489 798	-5 504 369
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	7 963
<b>Sum</b>	<b>-5 489 798</b>	<b>-5 496 406</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	0	0	-1
Varebeholdning	-24 767 504	0	24 767 504
<b>Sum</b>	<b>-24 767 504</b>	<b>0</b>	<b>24 767 504</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-93 917	0	93 918
Avskåret rentefradrag	-92 207	0	92 207
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-24 953 628</b>	<b>0</b>	<b>24 953 628</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-5 489 798</b>	<b>0</b>	<b>5 489 798</b>

Midlertidige forskjeller 2020 er justert i kolonnen over etter gjennomføring av fisjon i 2021.



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>100 800 000</b>	<b>16 016 334</b>	<b>8 239 156</b>	<b>127 467 540</b>	<b>252 523 030</b>
Årets resultat				-19 463 830	-19 463 830
Fisjoner 2021	-98 675 047	-15 678 695	-8 065 467	-75 920 427	-198 339 636
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>2 124 953</b>	<b>337 639</b>	<b>173 689</b>	<b>32 083 281</b>	<b>34 719 562</b>

Bonava Oslo AS har i 2021 fisjonert ut det meste av sin virksomhet til Kongsløkken Butikk AS og til Løxatorget AS (tidligere Kongsløkken Næring AS). Kongsløkken Butikk AS er så fusjonert inn i Bonava Norge AS.

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

	Kundefordringer 2021	Kundefordringer 2020	Andre fordringer 2021	Andre fordringer 2020
Eksmarka Eiendom AS	0	0	0	1 279 630
Malerhaugveien 19-23 AS	0	0	0	6 311 590
Bonava Norge AS	0	0	29 571 328	2 539 626
Sølberg Øst Tomteutvikling AS	0	0	0	86 084 410
Vestby Kvartalet I AS	0	0	0	29 527 562
Vestby Kvartalet II AS	0	0	0	8 862 997
Bonava AB	0	0	0	21 892 717
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 571 328</b>	<b>156 498 532</b>
	Leverandørgjeld 2021	Leverandørgjeld 2020	Annen gjeld 2021	Annen gjeld 2020
Bonava AB	0	0	31 882 776	340 193 672
Bonava Sverige AB	0	0	0	0
Repa Holding AS	0	0	0	9 959 543
Bonava Norge AS	0	2 098 436	0	45 754 213
Malerhaugveien 19-23 AS	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 098 436</b>	<b>31 882 776</b>	<b>395 907 428</b>

Selskapet inngår i en konsernkonto-ordning håndtert av Bonava AB. Positiv saldo inngår i "Andre fordringer". Negativ saldo inngår i "Annen gjeld". Annen gjeld mot Bonava Norge i 2021 gjelder konsernbidrag.

Penneo Dokumentnøkkel: PHZBP-VE8LO-5ANUA-X614K-ANSYL-66J88



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 8 Varer

	2021	2020
Tomter	0	141 517 664
Pågående prosjekter	29 179 370	133 937 252
Ferdige varer	0	24 273 304
<b>Sum</b>	<b>29 179 370</b>	<b>299 728 220</b>

### Note 9 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	0	12 031 303
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>12 031 303</b>

Der er ikke avsatt særskilt til tap på kundefordringer i 2021. Risiko knyttet til fordringer håndteres i all hovedsak på prosjektnivå.

### Note 10 Kassakreditt, bundne midler og andre forpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler.

### Note 11 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I BONAVA OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	112 000	18,97	2 124 953
<b>Sum</b>	<b>112 000</b>		<b>2 124 953</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bonava Norge AS	112 000	100,0	100,0



## BONAVA OSLO AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Avsetning for påløpte kostnader	0	15 318 616
Skyldig tomtebetalinger	0	40 000 000
Trekkfasilitet - bank	0	0
Påløpte lønnsrelaterte forpliktelser	0	377 318
Avsetning for garantier og andre forpliktelser	0	2 925 000
Forskudd fra kunder	0	2 717 000
Annen kortsiktig gjeld	0	1 350 235
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>62 688 170</b>

### Note 13 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et underskudd på kr. -19 463 830 etter skatt, mot underskudd kr. -19 523 452 i 2020. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god, og med tilgang til tilfredsstillende likviditet gjennom lån finansiering fra konsern er det ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

I 2021 er det meste av driften overført til Bonava Norge gjennom fisjonsfusjon.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

### Note 14 Garantiforpliktelser

I forbindelse med fisjonen i 2021 er det overført virksomhet til Bonava Norge AS. Bonava Norge AS har overtatt de garantiforpliktelser selskapet hadde.

### Note 15 Hendelser etter balansedagen

Styret vurderer det slik at der ikke hendelser etter balansedagen som vesentlig påvirker selskapets økonomiske stilling per 31.12.2021. Dette gjelder både forhold som eksisterte på balansedagen og forhold inntruffet etter balansedagen.



# 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."

## Jan Egil Tretten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1335043

IP: 193.158.xxx.xxx

2022-09-14 15:04:52 UTC



## Åsmund Ytreeide

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-842559

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-09-14 18:46:38 UTC



## Matilda Vinje

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-864618

IP: 62.101.xxx.xxx

2022-09-15 10:54:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PHZBP-VIE8LO-5ANUA-X614K-ANSVL-6BJB8

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>



Til generalforsamlingen i Bonava Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bonava Oslo AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bonava Oslo AS



Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 14. september 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Sturle Døsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Døsen, Sturle	BANKID	2022-09-14 23:41

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.