



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 885 623 662 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | OVEN EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Grindholmen 4 1580 RYGGE |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Anders Oven |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 06.07.2023 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022 |

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | | -20 000 |
| Annen driftsinntekt | | 12 961 839 | 12 425 062 |
| Sum inntekter | | 12 961 839 | 12 405 062 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 185 453 |
| Lønnskostnad | 1, 2 | 415 816 | 450 108 |
| Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler | 3 | 1 961 393 | 1 648 085 |
| Annen driftskostnad | | 7 239 084 | 3 625 840 |
| Sum kostnader | | 9 616 293 | 5 909 485 |
| Driftsresultat | | 3 345 547 | 6 495 577 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap | | 8 000 000 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 996 594 | 951 355 |
| Annen renteinntekt | | 43 798 | 102 015 |
| Annen finansinntekt | | 36 056 981 | |
| Sum finansinntekter | | 45 097 373 | 1 053 370 |
| Annen rentekostnad | | 5 131 990 | 5 175 670 |
| Sum finanskostnader | | 5 131 990 | 5 175 670 |
| Netto finans | | 39 965 382 | -4 122 300 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 43 310 929 | 2 373 277 |
| Skattekostnad | 4 | 1 481 544 | 522 121 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 41 829 385 | 1 851 155 |
| Årsresultat | | 41 829 385 | 1 851 156 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 40 000 000 | |
| Konsernbidrag | | 342 810 | 84 240 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Annen egenkapital | | 1 486 575 | 1 766 916 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 41 829 385 | 1 851 156 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 79 466 808 | 70 802 032 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign. | 3 | 202 500 | 210 300 |
| Sum varige driftsmidler | | 79 669 309 | 71 012 332 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 102 443 731 | 123 045 338 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 34 385 386 | 38 626 746 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 829 117 | 161 672 083 |
| Sum anleggsmidler | | 216 498 425 | 232 684 415 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 65 143 | 104 807 |
| Andre fordringer | | 1 097 531 | -86 102 |
| Konsernfordringer | | 35 720 684 | 210 000 |
| Sum fordringer | | 36 883 358 | 228 705 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 516 | 681 249 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 516 | 681 249 |
| Sum omløpsmidler | | 37 964 874 | 909 954 |
| SUM EIENDELER | | 254 463 299 | 233 594 369 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 80,00) | 7, 8 | 80 000 | 80 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 11 137 454 | 11 137 454 |
| Sum innskutt egenkapital | | 11 217 454 | 11 217 454 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 23 384 681 | 23 303 178 |
| Sum opptjent egenkapital | | 23 384 681 | 23 303 178 |
| Sum egenkapital | 8 | 34 602 135 | 34 520 632 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 1 217 004 | 848 892 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 217 004 | 848 892 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 164 482 500 | 169 515 250 |
| Langsiktig konserngjeld | 10 | 7 473 968 | 25 071 091 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 171 956 468 | 194 586 341 |
| Sum langsiktig gjeld | | 173 173 472 | 195 435 233 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 636 635 | 110 783 |
| Betalbar skatt | 4 | 1 016 742 | 605 670 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 124 366 | 201 097 |
| Utbytte | | 40 000 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | | 547 500 | 608 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 3 362 448 | 2 112 953 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 46 687 692 | 3 638 504 |
| Sum gjeld | | 219 861 164 | 199 073 737 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 254 463 299 | 233 594 369 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624141

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 623 662
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OVEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Grindholmen 4
1580 RYGGE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Oven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2023

Revisjon

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.07.2023

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: 885 623 662
OVEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | | -20 000 |
| Annen driftsinntekt | | 12 961 839 | 12 425 062 |
| Sum inntekter | | 12 961 839 | 12 405 062 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 185 453 |
| Lønnskostnad | 1, 2 | 415 816 | 450 108 |
| Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler | 3 | 1 961 393 | 1 648 085 |
| Annen driftskostnad | | 7 239 084 | 3 625 840 |
| Sum kostnader | | 9 616 293 | 5 909 485 |
| Driftsresultat | | 3 345 547 | 6 495 577 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap | | 8 000 000 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 996 594 | 951 355 |
| Annen renteinntekt | | 43 798 | 102 015 |
| Annen finansinntekt | | 36 056 981 | |
| Sum finansinntekter | | 45 097 373 | 1 053 370 |
| Annen rentekostnad | | 5 131 990 | 5 175 670 |
| Sum finanskostnader | | 5 131 990 | 5 175 670 |
| Netto finans | | 39 965 382 | -4 122 300 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 4 | 43 310 929 | 2 373 277 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 481 544 | 522 121 |
| Årsresultat | | 41 829 385 | 1 851 155 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 40 000 000 | |
| Konsernbidrag | | 342 810 | 84 240 |
| Annen egenkapital | | 1 486 575 | 1 766 916 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 41 829 385 | 1 851 156 |



Organisasjonsnr: 885 623 662
OVEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 79 466 808 | 70 802 032 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign. | 3 | 202 500 | 210 300 |
| Sum varige driftsmidler | | 79 669 309 | 71 012 332 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap | 5 | 102 443 731 | 123 045 338 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 34 385 386 | 38 626 746 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 829 117 | 161 672 083 |
| Sum anleggsmidler | | 216 498 425 | 232 684 415 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------|----------------|
| Kundefordringer | | 65 143 | 104 807 |
| Andre fordringer | | 1 097 531 | -86 102 |
| Konsernfordringer | | 35 720 684 | 210 000 |
| Sum fordringer | | 36 883 358 | 228 705 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|------------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 516 | 681 249 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 516 | 681 249 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|----------------|
| Sum omløpsmidler | | 37 964 874 | 909 954 |
|-------------------------|--|-------------------|----------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 254 463 299 | 233 594 369 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|--|------|--------|--------|
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 80,00) | 7, 8 | 80 000 | 80 000 |
|--|------|--------|--------|



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 11 137 454 | 11 137 454 |
| Sum innskutt egenkapital | | 11 217 454 | 11 217 454 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 23 384 681 | 23 303 178 |
| Sum opptjent egenkapital | | 23 384 681 | 23 303 178 |
| Sum egenkapital | 8 | 34 602 135 | 34 520 632 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 1 217 004 | 848 892 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 1 217 004 | 848 892 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | 164 482 500 | 169 515 250 |
| Langsiktig konserngjeld | 10 | 7 473 968 | 25 071 091 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 171 956 468 | 194 586 341 |
| Sum langsiktig gjeld | | 173 173 472 | 195 435 233 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 636 635 | 110 783 |
| Betalbar skatt | 4 | 1 016 742 | 605 670 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 124 366 | 201 097 |
| Utbytte | | 40 000 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | | 547 500 | 608 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 3 362 448 | 2 112 953 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 46 687 692 | 3 638 504 |
| Sum gjeld | | 219 861 164 | 199 073 737 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 254 463 299 | 233 594 369 |



Organisasjonsnr: 885 623 662
OVEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt bokføres for den perioden den opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022. Fusjon Selskapet har i 2022 vært overtakende selskap i fusjon med datterselskapet Solveien 22A AS. Balansen 31.12.21 (fjorårstall) består av fusjonsbalansen. Det er benyttet konsernkontinuitet.

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet**Lønnskostnader**

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 364431.00 | 394485.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 51385.00 | 55622.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 415816.00 | 450107.00 |

Note**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap**Morselskapet sitt navn****Forretningskontor for morselskapet****Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



Pantstillelse Beløp

Note

6

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
34385386.00

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
164482500.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
53722700.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Det er stillet sikkerhet i selskapets eiendommer med kr 76,8 mill til Nordea Bank ASA. I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendom tilhørende datterselskap.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Til generalforsamlingen i
Oven Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oven Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 41.829.385. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards of Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, 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.

Ledelsens ansvar

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 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 avviklet.

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 1 av 2



Revisors oppgaver og plikter

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Fredrikstad, 10.7.23

Øst-Revisjon AS
Org.nr. 921 595 336

Elisabeth F. Dale
Elisabeth F. Dale
Statsautorisert revisor

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 2 av 2



Noter 2022 OVEN EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt bokføres for den perioden den opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utiøst og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Fusjon

Selskapet har i 2022 vært overtakende selskap i fusjon med datterselskapet Solveien 22A AS.

Balansen 31.12.21 (fjorårstall) består av fusjonsbalansen.

Det er benyttet konsernkontinuitet.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader etc

| | 2022 | 2021 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 364 431 | 394 485 |
| Arbeidsgiveravgift | 51 385 | 55 622 |
| Sum | 415 816 | 450 107 |

Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

| | Tomter | Bygning og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar o.l | Sum |
|---|------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 1 081 750 | 89 291 927 | 1 033 299 | 91 406 976 |
| Tilgang i året | 0 | 7 636 056 | 31 037 | 7 667 093 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 1 081 750 | 96 927 983 | 1 064 336 | 99 074 069 |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2022 | | (16 620 369) | (822 999) | (17 443 368) |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2022 | | (18 542 925) | (861 836) | (19 404 761) |
| Balanseført verdi pr. 31.12.2022 | 1 081 750 | 78 385 058 | 202 500 | 79 669 308 |
| Årets avskrivninger | | (1 922 556) | (38 837) | (1 961 393) |
| Økonomisk levetid | | 0 - 50 år | 3 - 10 år | |
| Avskrivningsplan: Lineær | | 0 - 6,67 % | 10 - 33,33 % | |

Selskapet har i 2022 vært part i en sak vedrørende forlengelse av festeforhold i Borggata 21. Selskapet har tapt saken i lagmannsretten, og har anket. Det er usikkert hvilket økonomisk utfall denne saken vil ha for selskapet. I årsregnskapet for 2022 er påløpte saksomkostninger hensyntatt. Bokført verdi av denne eiendommen utgjør pr 31.12.22 kr 2.866.300.

Note 4 - Skatt

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 43 310 929 | 2 373 277 |
| +/- Permanente forskjeller | (39 528 757) | |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | 1 278 881 | 279 349 |
| Årets skattegrunnlag | 5 061 053 | 2 652 626 |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 1 113 432 | 583 578 |
| Sum | 1 113 432 | 583 578 |
| +/- Endring i utsatt skatt | 368 112 | (61 457) |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 1 481 544 | 522 121 |
| Betalbar skatt i skattekostnad | 1 113 432 | 583 578 |
| -Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden | (96 690) | (23 760) |
| Betalbar skatt i balansen | 1 016 742 | 559 818 |



Note 5 - Aksjer i datterselskap

| Selskap | Eierandel | Egenkapital pr 31.12.22 | Resultat 2022 |
|--------------------------|-----------|----------------------------|---------------|
| Oven Næringseiendom AS | 100 % | 5.759.991 | 1.707.509 |
| Grind Entreprenør AS | 100 % | -328.916 | -268.650 |
| Storveien 5 A Eiendom AS | 100 % | 6.147.181 | -315.593 |

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 34 385 386

Fordring på datterselskapet, Oven Næringseiendom AS, er renteberegnet med 3 %.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-----------------|---------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 80,00 | 80 000,00 |
| Sum | 1 000 | | 80 000,00 |

| Aksjeeier | Antall aksjer | Eierandel | Aksjeklasse |
|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| OVEN INVEST AS | 1 000 | 100,00% | Ordinære aksjer |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,00% | |

Note 8 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 80 000 | 11 137 454 | 23 303 178 | 34 520 632 |
| Årets resultat | | | 41 829 385 | 41 829 385 |
| Avsatt utbytte | | | -40 000 000 | -40 000 000 |
| Fusjon konsernkontinuitet | | | -1 747 882 | -1 747 882 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 80 000 | 11 137 454 | 23 384 681 | 34 602 135 |

I egenkapitalen 1.1.22 gjelder tallene fra fusjonsbalansen.

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Endring |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | 830 772 | 3 325 362 | (2 494 590) |
| Omløpsmidler | 395 | 446 | (51) |
| Kortsiktig gjeld | 0 | (750 000) | 750 000 |
| Gevinst- og tapskonto | 357 017 | 285 613 | 71 404 |
| Andre forskjeller | 2 670 416 | 2 670 416 | 0 |
| Sum midlertidige forskjeller | 3 858 600 | 5 531 837 | (1 673 237) |
| Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22% | 848 892 | 1 217 004 | (368 112) |

Note 10 - Gjeld

| | Beløp |
|---|-------------|
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 164 482 500 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler | 53 722 700 |



Mer om gjeld

Det er stillet sikkerhet i selskapets eiendommer med kr 76,8 mill til Nordea Bank ASA. I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendom tilhørende datterselskap.

Note 11 - Depositum

Det er bokført gjeld til leietakerne med kr 615.950 som gjelder depositum til leietakerne.



Note 12 - Fusjon

Selskapet har i 2022 vært med i en fusjon med heleid datterselskap, Solveien 22A Eiendom AS, org nr 919 280 492. Oven Eiendom AS var overtakende selskap og det er ikke betalt vederlag jf aksjeloven § 13-23. Fusjon er gjennomført med konsernkontinuitet med regnskapmessig virkning fra 1.1.22.