



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 654 116
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OXER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Asker Panorama Drengsrudbekken 12 1383 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Steffen Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2025

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	4	2 115 000	2 017 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	0
Annen driftskostnad	4	1 819 000	730 000
Sum kostnader		3 934 000	2 747 000
Driftsresultat		-3 934 000	-2 747 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7, 8	0	0
Gevinst salg av aksjer		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 569 000	4 000 000
Annen finansinntekt		2 198 000	939 000
Verdiendring finansielle instrumenter, virkelig verdi		-409 000	-100 000
Sum finansinntekter		5 358 000	4 839 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		576 000	677 000
Annen finanskostnad		2 000	1 120 000
Sum finanskostnader		578 000	1 797 000
Netto finans		4 780 000	3 042 000
Resultat før skattekostnad		846 000	295 000
Skattekostnad	9	179 000	76 000
Årsresultat		667 000	219 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	668 000	219 000
Sum overføringer og disponeringer		668 000	219 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle rettigheter	5	0	0
Utsatt skattefordel	9	5 297 000	5 243 000
Goodwill	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		5 297 000	5 243 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	0	0
Maskiner og anlegg	6	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 281 082 000	1 264 571 000
Lån til foretak i samme konsern	12	34 934 000	15 175 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	11	0	0
Andre fordringer	12	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 316 016 000	1 279 746 000
Sum anleggsmidler		1 321 313 000	1 284 989 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	13, 14	0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	15	0	0
Andre fordringer	12	82 465 000	140 213 000
Sum fordringer		82 465 000	140 213 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	1 778 000	1 590 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Markedsbaserte obligasjoner	11	0	0
Sum investeringer		1 778 000	1 590 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	87 000	820 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 000	820 000
Sum omløpsmidler		84 330 000	142 623 000
SUM EIENDELER		1 405 643 000	1 427 612 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 17	10 000 000	1 000 000
Overkurs	10	1 319 000 000	621 241 000
Sum innskutt egenkapital		1 329 000 000	622 241 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	16 915 000	559 000
Sum opptjent egenkapital		16 915 000	559 000

Minoritetsinteresser	10	0	0
----------------------	----	---	---

Sum egenkapital		1 345 915 000	622 800 000
------------------------	--	----------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	12	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	0
Leverandørgjeld	12	1 191 000	297 000
Betalbar skatt	9	0	82 000
Skyldige offentlige avgifter		121 000	143 000
Annen kortsiktig gjeld	12, 15	58 416 000	804 289 000
Sum kortsiktig gjeld		59 728 000	804 811 000
Sum gjeld		59 728 000	804 811 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 405 643 000	1 427 611 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	497 803 000	425 600 000
Annen driftsinntekt		48 176 000	53 125 000
Sum inntekter		545 979 000	478 725 000
Kostnader			
Varekostnad		255 064 000	226 555 000
Lønnskostnad	4	157 173 000	122 081 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	46 928 000	43 411 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	46 000
Annen driftskostnad	4	45 070 000	32 375 000
Sum kostnader		504 235 000	424 468 000
Driftsresultat		41 744 000	54 257 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7, 8	10 137 000	18 479 000
Gevinst salg av aksjer		11 340 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen finansinntekt		30 125 000	22 814 000
Verdiendring finansielle instrumenter, virkelig verdi		753 000	-915 000
Sum finansinntekter		52 355 000	40 378 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 374 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen finanskostnad		73 714 000	63 862 000
Sum finanskostnader		78 088 000	63 862 000
Netto finans		-25 733 000	-23 484 000
Resultat før skattekostnad		16 011 000	30 773 000
Skattekostnad	9	6 704 000	8 188 000
Årsresultat		9 307 000	22 585 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle rettigheter	5	11 202 000	9 834 000
Utsatt skattefordel	9	0	0
Goodwill	5	38 116 000	44 891 000
Sum immaterielle eiendeler		49 318 000	54 725 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 865 048 000	1 888 680 000
Maskiner og anlegg	6	10 620 000	10 814 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	12 516 000	10 235 000
Sum varige driftsmidler		1 888 184 000	1 909 729 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	12	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	8	303 426 000	310 290 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	22 986 000	38 050 000
Andre fordringer	12	22 866 000	23 982 000
Sum finansielle anleggsmidler		349 278 000	372 322 000
Sum anleggsmidler		2 286 780 000	2 336 776 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	13, 14	294 114 000	266 097 000
Sum varer		294 114 000	266 097 000
Fordringer			
Kundefordringer	15	63 615 000	60 868 000
Andre fordringer	12	124 045 000	71 033 000
Sum fordringer		187 660 000	131 901 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	2 740 000	2 809 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Markedsbaserte obligasjoner	11	50 376 000	100 434 000
Sum investeringer		53 116 000	103 243 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	94 006 000	96 578 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 006 000	96 578 000
Sum omløpsmidler		628 896 000	597 819 000
SUM EIENDELER		2 915 676 000	2 934 595 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 17	10 000 000	1 000 000
Overkurs	10	1 319 000 000	621 241 000
Sum innskutt egenkapital		1 329 000 000	622 241 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	95 887 000	87 703 000
Sum opptjent egenkapital		95 887 000	87 703 000

Minoritetsinteresser	10	40 669 000	56 471 000
----------------------	----	------------	------------

Sum egenkapital		1 465 556 000	766 415 000
------------------------	--	----------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	116 763 000	114 297 000
Andre avsetninger for forpliktelser		15 000 000	15 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		131 763 000	129 297 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 046 502 000	1 103 015 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	7 774 000	11 079 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 054 276 000	1 114 094 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum langsiktig gjeld		1 186 039 000	1 243 391 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	112 200 000	50 207 000
Leverandørgjeld	12	29 797 000	50 897 000
Betalbar skatt	9	8 663 000	5 226 000
Skyldige offentlige avgifter		16 840 000	17 498 000
Annen kortsiktig gjeld	12, 15	96 582 000	800 960 000
Sum kortsiktig gjeld		264 082 000	924 788 000
Sum gjeld		1 450 121 000	2 168 179 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 915 677 000	2 934 594 000



Oxer Eiendom AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning





Oxer Eiendom AS

Årsberetning 2024

1. Arten av virksomheten og hvor den drives

Oxer Eiendom AS som er morselskap, driver sin virksomhet i hovedsak gjennom datter- og tilknyttede selskaper. Selskapets forretningskontor ligger i Asker. Konsernet virksomhet er innenfor utleie av næringseiendom, eiendomsutvikling innenfor bolig og næring og entreprenørvirksomhet. Vår eiendom og entreprenørvirksomhet foregår i Norge og utleieeiendommene er lokalisert til det sentrale østlandsområdet.

2. Redegjørelse om årsregnskapet

Omsetningen i konsernet i 2024 ble TNOK 497 803. Omsetningen fra leieinntekter fast eiendom har vokst fra TNOK 131 203 i 2022 til TNOK 134 812 i som følge av KPI justeringer i 2024. I april 2023 ble aksjemajoritet i Vestviken Entreprenør ervervet, og konsernet fikk som følge av dette inn omsetning på TNOK 257 085 i 2023. I 2024 ble Vestviken Gruppen konsolidert inn for hele året, noe som medførte at samlet omsetning økte fra MNOK 425,6 til MNOK 497,8. Innen boligsalg har vi hatt to år med betydelig nedgang. I 2024 var det heller ingen nye store prosjekter som ble overlevert og omsetning fra salg av boliger ble tNOK 9 950. Høsten 2024 ble det gjennomført salgsstart på 50 nye boliger i Nittedal og som følge av godt salg ble det besluttet byggestart i desember 2024. Prosjektet skal overleveres slutt kunder høsten 2026. I 2025 er det besluttet salgsstart på ytterligere to store prosjekter (160 enheter) og konsernet forventer at inntekter fra boligsalg vil ta seg betydelig opp fra 2026.

I 2024 har konsernet driftsresultat på tNOK 41 744. Sett i lys av den store aktivtetsnedgangen innen boligsalg er årets resultat fra av driften i konsernet økonomisk tilfredsstillende.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året tNOK 2 915 676, og konsernets egen kapital pr 31.12.24 var tNOK 1 465 555 som gir en egenkapitalandelen på 50,2%. Konsernets rentebærende gjeld ved utgangen av året var tNOK 1 158 702. Denne gjelden forfaller som følger:

Forfall 2025	TNOK 105 000
Forfall 2026	TNOK 977 000
Forfall 2027	TNOK 76 702

Sett i lys av lav aktivitet innen boligsalg var årets resultat fra av driften i konsernet økonomisk tilfredsstillende i 2024. I tillegg har våre tilknyttede selskap samlet sett levert gode resultater i 2023 og konsernet har et årsresultat etter skatt på TNOK 6 704.

Konsernets markedsbaserte obligasjoner og bankinnskudd var TNOK 144 382 per 31.12.2024. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.



Oxer Eiendom AS

3. Finansiell risiko.

Konsernets finansielle risiko knytter seg til effekten endringer i markedsrenter vil ha på resultat og likviditet. Økning i markedsrenter kan også føre til økte avkastningskrav for konsernets eiendommer, hvilket igjen vil få effekter på verdifastsettelsen av eiendom og covenants krav relatert til finansieringen. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået. Det arbeides bevisst med å ta ned effekten av renteendringer på resultat og likviditet gjennom inngåelse av rentebytteavtaler. Pr 31.12.2024 var 55,16% av konsernets rentebærende gjeld dekket av rentesikringer. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på inngåtte avtaler var 7,5 år med en gjennomsnittlig rente på 1,96 % før bankens margin.

Resterende 44,84% av konsernets rentebærende gjeld løper med markedsrente, og svingninger i markedsrenten vil derfor ha relativt begrenset innvirkning på konsernets rentekostnader i kommende år. De økte markedsrentene vil dog gradvis påvirke våre resultater negativt kommende år. Oxer Eiendom AS er eksponert for endringer i markedsleie fra næringseiendom, ledighet i porteføljen og utvikling i inflasjon. I all hovedsak er næringseiendom leid ut på langsiktige leiekontrakter hvor leien blir fullt ut justert for endringer i konsumprisindeksen. I 2024 er det reforhandlet leiekontrakter og leiekontraktporteføljen har gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,58 år.

Siste to årene har det vært en betydelig nedgang i oppstart av nye boligprosjekter. Konsernet er eksponert for nedgang i boligpriser og manglende salg av nye boliger. I nye prosjekter jobber vi aktivt med risiko ved å etablere en mengde risikoreduserende tiltak.

Konsernets kredittisiko relatert til tap på fordringer er vurdert som lav innenfor segment næringseiendom og medium innenfor segment entreprenørvirksomhet. En videre økning kan ventes på grunn av endring i markedsforholdene. Det har historisk vært lite tap på fordringer.

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god. Vi arbeider systematisk med refinansiering og forfallstruktur på den langsiktige gjelden. Den er ingen vesentlig langsiktig gjeld av som gjenstår å refinansiere i 2025. Det er etablert rutiner for tett oppfølging av forfalte fordringer.

5. Styrets ansvarsforsikring

Det er via morselskapet Oxer AS tegnet ansvarsforsikring for samtlige styremedlemmer og daglig leder i konsernet, og alle datterselskaper. Forsikringen dekker ansvar for formueskade/økonomiske tap som skyldes krav fremsatt mot sikrede som følge av påstått ansvarsbetingende handlinger eller unnlattelse.

6. Redegjørelse for den regnskapspliktiges fremtidige utvikling

Våre næringseiendommer er i hovedsak utleid på langsiktige kontrakter til markedsmessige vilkår. Lav ledighet kombinert med solide leietakere og vesentlig andel rentesikret gjeld gir oss god underliggende kontantstrøm fra næringseiendommene også i de kommende år.

Innen boligutvikling har markedet i 2024 har vært preget av høye renter, noe som igjen medførte full stans for nye boligprosjekter. Det var forventet rentenedgang i 2025 som foreløpig har uteblitt, og det er fortsatt usikkerhet med tanke når vi vil komme i gang med nye boligprosjekter. Salg og overlevering boliger forventes å være på ett lavt nivå også i 2025, men vi forventer bedring i markedet fra 2026.

Markedsutviklingen innen entreprenør har også i 2024 vært preget av liten tilgang på nye prosjekter. Det er i 2025 avgjørende at byggherrer oppnår tilstrekkelig forhåndssalg for å komme i gang med nye



Oxer Eiendom AS

prosjekter. Konsernets entreprenørvirksomhet har etablert en god posisjon i markedet og har en ordretilgang som tilsier at det bør oppnås tilfredsstillende aktivitet i 2025. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er svekket fra 2023. Dette forklares i stor grad av økt arbeidskapitalbinding, betalt skatt og betalte renter. Både renteinntekter og rentekostnader inngår i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens de ligger utenfor driftsresultatet. Konsernet har gjennom året opprettholdt god kontantgenerering fra den underliggende virksomheten, og kontantbeholdningen er styrket ved årsslutt.

7. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte, men konsernet har ansatte i datterselskapene Oxer Management AS og Vestviken Gruppen AS. Samlet har konsernet er 167 ansatte fordelt på 20 stk. i Oxer Management og 147 stk. Vestviken Entreprenør. I Oxer Management er det ansatt 6 kvinner og 14 menn, i Vestviken er det ansatt 3 kvinner og 144 menn. I styret er det 3 kvinner og 2 menn. Oxer konsernet skal være en engasjerende og inkluderende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Det skal legges til rette for at alle ansatte gis like muligheter til jobbutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning. Oxer konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det rådes full likestilling mellom kvinner og menn.

Det legges stor vekt på arbeidsmiljø, og personalet holder til i nye moderne lokaler. Sykefravær i Oxer Management var i 2024 på 456 timer, som tilsvarer 1,24%. Sykefravær i Vestviken Gruppen var i 2024 på 29.288 timer, som tilsvarer 11,55%. Vestviken Gruppen arbeider med å redusere antall syke og fraværsdager og det er satt i gang tiltak. Sykefraværstatistikkens økning i Vestviken Gruppen skyldes flere langtidssykemeldte, og det skyldes ikke jobb-relatert sykefravær. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Det er inngått avtale med leverandør av bedriftshelse tjenester.

Oxer arbeider fortløpende med å utvikle et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom prosjektplaner og ledermøter. Oxer har en visjon om null skader med som medfører fravær. Det viktigste for å nå denne målsettingen er god intern kompetanse og vedvarende fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider.

8. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

I konsernet er det sterk fokus på forskning og utvikling. Sammen med samarbeidspartnere og bransjeorganisasjoner er målsetningen å innarbeide høy kompetanse innenfor miljø og lavenergibygg. Konsernet har stort fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. Gjennom medlemskap i Grønn Byggallianse og Miljøfyrtårn søker vi aktivt etter løsninger for lavere energiforbruk og lavere utslipp. Videre har konsernet etablert egen innkjøpspolicy sikrer en ansvarlig leverandørkjede og det jobbes aktivt med å bytte ut leverandører som ikke er miljøsertifisert.

Virksomheten påvirker det ytre miljø, men det er konkret fokus på å redusere utslipp og sikre en ansvarlig leverandørkjede.

9. Åpenhetsloven

Konsernets åpenhetsrapport er gjort tilgjengelig på våre nettsider og holdes løpende oppdatert.



Oxer Eiendom AS

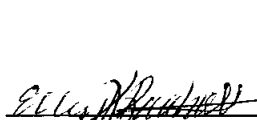
10. Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd etter skatt TNOK 668 blir disponert:

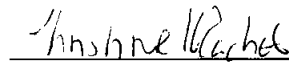
- Til annen egenkapital TNOK 668

Konsernets resultat er TNOK 6 704 hvorav TNOK 4 096 til majoritet og TNOK 5 211 til minoritet.

Asker, 18. juni 2025


Ellen Karlsen Raaholt
Styrets leder


Line Karlsen Raaholt
Styremedlem


Christine Karlsen Raaholt
Styremedlem


Atle Terum
Styremedlem


Erling Langeland
Styremedlem



Oxer Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Beløp i TNOK	Note	2024	2023
Driftsinntekter					
-	-	Salgsinntekt	2, 3	497 803	425 600
-	-	Annen driftsinntekt		48 176	53 125
-	-	Sum driftsinntekter		545 979	478 726
Driftskostnader					
-	-	Varekostnad		255 064	226 555
2 115	2 017	Lønnskostnad	4	157 173	122 081
-	-	Avskrivning	5, 6	46 928	43 411
-	-	Nedskrivning	6	-	46
1 819	730	Annen driftskostnad	4	45 070	32 375
3 934	2 747	Sum driftskostnader		504 235	424 468
-3 934	-2 747	Driftsresultat		41 744	54 258
Finansinntekter og finanskostnader					
-	-	Inntekt på investering i datter- og tilknyttet selskap	7, 8	10 137	18 479
-	-	Gevinst salg av aksjer		11 340	-
3 569	4 000	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
2 198	939	Annen finansinntekt		30 125	22 814
-409	-100	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		753	-915
-	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 374	-
576	677	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
2	1 120	Annen finanskostnad		73 714	63 862
4 780	3 042	Netto finansposter		-25 733	-23 484
846	295	Ordinært resultat før skattekostnad		16 012	30 773
179	76	Skattekostnad på ordinært resultat	9	6 704	8 188
668	219	Årsresultat		9 307	22 585
Fordeling					
		Majoritetsinteresser	10	4 096	18 782
		Minoritetsinteresser	10	5 211	3 803
Overføringer og disponeringer					
668	219	Overføringer annen egenkapital	10		
668	219	Sum			



Oxer Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Beløp i TNOK	Note	2024	2023
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
5 297	5 243	Utsatt skattefordel	9	-	-
-	-	Immaterielle rettigheter	5	11 202	9 834
-	-	Goodwill	5	38 116	44 891
<u>5 297</u>	<u>5 243</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>49 318</u>	<u>54 724</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 865 048	1 888 680
-	-	Maskiner og anlegg	6	10 620	10 814
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	12 516	10 235
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 888 184</u>	<u>1 909 729</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
1 281 082	1 264 571	Investerings i datterselskap	7	-	-
-	-	Investerings i tilknyttet selskap	8	303 426	310 290
-	-	Investerings i aksjer og andeler	11	22 986	38 050
34 934	15 175	Lån til foretak i samme konsern	12	-	-
-	-	Andre fordringer	12	22 866	23 982
<u>1 316 016</u>	<u>1 279 746</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>349 278</u>	<u>372 322</u>
<u>1 321 312</u>	<u>1 284 989</u>	Sum anleggsmidler		<u>2 286 780</u>	<u>2 336 775</u>
Omløpsmidler					
-	-	Varer	13, 14	294 114	266 097
<i>Fordringer</i>					
-	-	Kundefordringer	15	63 615	60 868
82 465	140 213	Andre fordringer	12	124 045	71 033
<u>82 465</u>	<u>140 213</u>	Sum fordringer		<u>187 660</u>	<u>131 901</u>
<i>Investeringer</i>					
1 778	1 590	Markedsbaserte aksjer	11	2 740	2 809
-	-	Markedsbaserte obligasjoner	11	50 376	100 434
<u>1 778</u>	<u>1 590</u>	Sum investeringer		<u>53 116</u>	<u>103 244</u>
87	820	Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	94 006	96 578
<u>84 330</u>	<u>142 622</u>	Sum omløpsmidler		<u>628 896</u>	<u>597 819</u>
<u>1 405 642</u>	<u>1 427 611</u>	Sum eiendeler		<u>2 915 676</u>	<u>2 934 594</u>



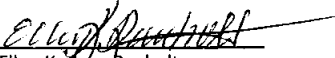
Oxer Eiendom AS


Balanse pr. 31. desember

Morselskap	2024	2023	Beløp i TNOK	Note	Konsern	2024	2023
Egenkapital							
<i>Innskutt egenkapital</i>							
	10 000	1 000	Aksjekapital	10, 17	10 000	1 000	
	1 319 000	621 241	Overkurs	10	1 319 000	621 241	
	1 329 000	622 241	Sum innskutt egenkapital		1 329 000	622 241	
<i>Opptjent egenkapital</i>							
	16 915	559	Annen egenkapital	10	95 887	87 703	
	16 915	559	Sum opptjent egenkapital		95 887	87 703	
	-	-	Minoritetsinteresser	10	40 669	56 471	
	1 345 915	622 800	Sum egenkapital		1 465 555	766 415	
Gjeld							
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>							
	-	-	Utsatt skatt	9	116 763	114 297	
	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		15 000	15 000	
	-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		131 763	129 297	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>							
	-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 046 502	1 103 015	
	-	-	Øvrig langsiktig gjeld	12	7 774	11 079	
	-	-	Annen langsiktig gjeld		1 054 275	1 114 094	
<i>Kortsiktig gjeld</i>							
	-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	112 200	50 207	
	1 191	297	Leverandørgjeld	12	29 797	50 897	
	-	82	Betalbar skatt	9	8 663	5 226	
	121	143	Skyldige offentlige avgifter		16 840	17 498	
	58 416	804 289	Annen kortsiktig gjeld	12, 15	96 582	800 960	
	59 727	804 812	Sum kortsiktig gjeld		264 082	924 788	
	59 727	804 812	Sum gjeld		1 450 121	2 168 179	
	1 405 642	1 427 611	Sum egenkapital og gjeld		2 915 676	2 934 594	

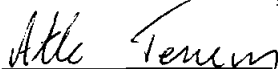
31. desember 2024


Asker, 18. juni 2025


Ellen Karlsen Raaholt
styrets leder


Line Karlsen Raaholt
styremedlem


Christine Karlsen Raaholt
styremedlem


Atle Terum
styremedlem


Erling Langeland
styremedlem/daglig leder



Oxer Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i TNOK		Konsern	
2024	2023			2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
846	295	Resultat før skattekostnad		16 012	30 773
-82	-	Periodens betalte skatt		-5 226	-25 355
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer		-11 340	-
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger		46 928	43 456
894	275	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-51 865	-5 402
-	-	Nedskrivning anleggsmidler		4 374	-
-	-	Resultatandel etter egenkapitalmetoden		-10 137	-18 479
-409	939	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler		-754	915
2 616	5 797	Endringer i andre tidsavgrensingsposter		1 240	-5 267
3 865	7 306	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-10 768	20 642
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler		-1 368	-5 375
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		12 378	6 237
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-34 477	-50 107
-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og markedsbaserte obligasjoner		-61 650	-52 572
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner		138 534	44 835
-	-	Kapitalinnskudd/-uttak		5 400	12 920
-41 897	-9 333	Inn-/utbetalinger av utlån		-35 087	11 591
-41 897	-9 333	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		23 731	-32 471
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		5 479	-
37 300	-	Innbetalinger ved oppgjør av kortsiktig gjeld		-	-14 444
-	-	Endring minoritet mot egenkapital		-14 737	-
-	-	Utbetalinger av utbytte/konsernbidrag		-6 278	-
37 300	-	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-15 535	-14 444
-732	-2 027	Netto endring i likvider i året		-2 572	-26 273
820	2 847	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.		96 578	-
-	-	Kontanter og bankinnskudd tilført ved konserndannelse		-	122 851
87	820	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.		94 006	96 578



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpris kontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total kostnad. Total kostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tapt, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter, vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Kortsiktige plasseringer

Finansielle instrumenter skal vurderes til virkelig verdi dersom de er klassifisert som omløpsmiddel, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og har god eierspredning og likviditet. For aksjer mv. som omsettes på børs er virkelig verdi markedsverdien på balansedagen. Markedsverdien er børskurs eller tilsvarende observerbar størrelse. Unoterte verdipapirer verdsettes etter beste estimat i samarbeid med meglerapparatet.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjestående tilvirkningsutgifter.



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel 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. For midlertidige forskjeller som relaterer seg til merverdier på bygninger er utsatt skatt beregnet med 10 %. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Pr. virksomhetsområde	2024	2023
-	-	Leieinntekter fast eiendom	134 812	134 455
-	-	Salg av boliger	9 950	34 060
-	-	Entreprenørvirksomhet	353 042	257 085
-	-	Sum	497 803	425 600
<i>Geografisk fordeling</i>				
-	-	Norge	497 803	425 600
-	-	Sum	497 803	425 600

Note 3 - Nærstående parter

Morselskapet og konsernet har ikke foretatt vesentlige transaksjoner inneværende år med nærstående parter som ikke er konsolidert i konsernregnskapet.

Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
1 731	1 646	Lønn	124 101	95 933
264	250	Arbeidsgiveravgift	19 660	15 326
104	90	Pensjonskostnader	5 947	4 930
15	30	Andre lønnsrelaterte ytelser	7 465	5 891
2 115	2 017	Sum	157 173	122 081

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 1 i morselskapet og 168 i konsernet.

Morselskap

Daglig leder hever lønn i datterselskapet Oxer Management AS.

Konsern

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre godtgjørelser
Adm.dir.	4 510	218

Morselskap

Konsern

2024	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024
46	Lovpålagt revisjon	845
121	Andre tjenester	520

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Goodwill	Immaterielle rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 814	9 834	80 648
Tilgang	-	1 368	1 368
Anskaffelseskost 31.12.	70 814	11 202	82 016
Akk. Avskrivning 31.12.	32 698	-	32 698
Balanseført verdi 31.12.	38 116	11 201	49 318
Årets avskrivninger	7 081	-	7 081
Avskrivningsplan	10 år	Avskrives	
Økonomisk levetid	Lineær	ikke	

Note 6 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar og verkøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 242 848	17 720	46 528	2 307 097
Tilgang	29 742	667	4 069	34 477
Avgang	-12 127	-	-251	-12 378
Reklassifisering	-3 907	-	-	-3 907
Anskaffelseskost 31.12.	2 256 556	18 386	50 346	2 325 289
Akk. Avskrivning 31.12.	384 100	7 767	37 832	429 699
Akk. Nedskrivning 31.12.	7 406	-	-	7 406
Balanseført verdi 31.12.	1 865 048	10 620	12 516	1 888 184
Årets avskrivninger	36 923	861	2 062	39 846
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	10-100 år	25 år	5-10 år	

Tomter avskrives ikke



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Datterselskap

	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Camana AS	Asker	100 %	1 280 891
Oxer Potential AS	Asker	91 %	191
Oxer BV	Nederland	100 %	-
Sum bokført verdi i morselskapet			1 281 082

Datterselskaper av Camana AS, Ulvenveien Utvikling AS &

	Kontor	Eier-/stemme- andel
Oxer Kapital AS	Asker	100 %
Blichsgate 1 AS	Asker	100 %
Oxer Bolig AS	Asker	100 %
Drengsrudbekken Eiendom AS	Asker	100 %
Drengsrudbekken Energi AS	Asker	100 %
Marienlystsvingen AS	Asker	100 %
Måsankroken AS	Asker	100 %
Oxer Management AS	Asker	100 %
Ulvenveien Utvikling AS	Asker	95 %
Vekstsentret Invest AS	Asker	100 %
Økern Forvaltning AS	Asker	100 %
Stasjonsveien 65 AS	Asker	100 %
Asker Leilighetsbygg AS	Asker	65 %
Grev Wedels Plass AS	Asker	100 %
GWP Aktiv AS	Asker	100 %
Skramstadkvartalet AS	Asker	100 %
Tårnet AS	Asker	100 %
Ånnerudbakken AS	Asker	100 %
Oxer Kapital AS	Asker	100 %
Caco Eiendom AS	Asker	90 %
Saltbuveien Bolig AS	Asker	90 %
Fjerdingby Sentrumsutvikling AS	Asker	65 %
Elte Invest AS	Asker	91 %
Rotneshagen Bolig 2 AS	Asker	100 %
Rotneshagen Infrastruktur AS	Asker	100 %
Vestviken Gruppen AS	Hokksund	51 %
Vestviken Betong & Tre AS	Hokksund	36 %
Vestviken Entreprenør AS	Hokksund	51 %
Vestviken Håndverk AS	Hokksund	40 %
Kabelgata AS	Asker	100 %



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Tilknyttet selskap

Konsern

<i>Merverdianalyse</i>	Sonskilen	
	Utvikling AS	Ole Kristian AS
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	50 %	50 %
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	2 825	74 204
Merverdi	27 553	37 330
Anskaffelseskost	30 378	111 534
<i>Beregning av årets resultatandel</i>		
Andel årets resultat	-58	14 528
Årets resultatandel	-58	14 528
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>		
Inngående balanse 01.01.	39 550	156 638
Årets resultatandel	-58	14 528
Kapitalendring	-	-20 000
Andre endringer	1 125	-221
Utgående balanse 31.12.	40 617	150 945

<i>Merverdianalyse</i>	Tegefjell	Vevi Eiendom	Høyt & Lavt
	Holdig AS	AS	Gruppen AS
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	50 %	29 %	23 %
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	6 442	1 497	14 692
Merverdi	-	-	5 918
Anskaffelseskost	6 442	1 497	20 610
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-506	-173	-2 435
Årets resultatandel	-506	-173	-2 435
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>			
Inngående balanse 01.01.	6 721	1 510	14 096
Årets resultatandel	-506	-173	-2 435
Andre endringer	-	-	2 095
Utgående balanse 31.12.	6 215	1 337	13 756

<i>Merverdianalyse</i>	Oxfor Eiendom		Sum
	AS	Bykvartalet AS	
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	50 %	50 %	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	6 945	13 492	120 135
Merverdi	-	-	70 921
Anskaffelseskost	6 945	13 492	191 056
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-1 562	344	10 137
Årets resultatandel	-1 562	344	10 137
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>			
Inngående balanse 01.01.	66 018	25 755	310 290
Årets resultatandel	-1 562	344	10 137
Kapitalendring	-	-	-20 000
Andre endringer	-	-	2 999
Utgående balanse 31.12.	64 457	26 099	303 426



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 9 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
4 657	82	8 663	5 226
-53	-6	2 466	114 297
-	-	-	-111 335
-4 425	-	-4 425	-
<u>179</u>	<u>76</u>	<u>6 704</u>	<u>8 188</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
846	295		
-9	-1		
-199	-66		
6	2		
409	100		
-	44		
<u>1 054</u>	<u>375</u>		
20 114	-		
-21 167	-		
<u>-</u>	<u>375</u>		
-	82		
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
-	-	896 100	926 323
-	-	18 827	14 388
-24 128	-24 128	-15 362	-33 222
53	295	53	295
-	-	-619	-782
-	-	-608	-608
-	-	-15 270	-12 591
<u>-24 075</u>	<u>-23 833</u>	<u>883 121</u>	<u>893 804</u>
-	-	-476	-476
-	-	-467	-18 738
<u>-24 075</u>	<u>-23 833</u>	<u>882 178</u>	<u>874 590</u>
-5 297	-5 243	116 763	114 297



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	621 241	559	622 800
Kapitalforhøyelse	9 000	697 759		706 759
Årsresultat			668	668
Mottatt konsernbidrag			15 689	15 689
Egenkapital 31.12.	10 000	1 319 000	16 915	1 345 915

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	621 241	87 703	56 471	766 415
Kapitalforhøyelse	9 000	697 759	-	-	706 759
Årsresultat			4 096	5 211	9 307
Utbytte til minoritet				-6 278	-6 278
Avgang minoritet			-	-12 286	-12 286
Mottatt konsernbidrag			15 689		15 689
Andre endringer			-11 601	-2 451	-14 052
Egenkapital 31.12.	10 000	1 319 000	95 887	40 669	1 465 555

Note 11 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Morselskap

<i>Selskap</i>	<i>Anskaff. Kost</i>	<i>Bokført verdi</i>
Div. andeler via Formuesforvaltning	1 749	1 778
Sum omløpsmidler	1 749	1 778

Konsern

<i>Selskap</i>	<i>Anskaff. Kost</i>	<i>Bokført verdi</i>
Aragon Holding AS	18 870	6 676
Søsterselskapet AS	6010	3010
Askerhus AS	101	101
Varjo Technologies Oy	1 049	696
Rentelligent Group AS	1 829	1 662
Sparebanken Vest Grunnfondsbevis	132	132
Unloc	502	502
Fonn AS	3 648	2 701
Fjåk Chocolate AS	200	200
Feddie Distillery AS	3 312	3 312
Properly AS	2 951	2 951
Marketer AS	1 300	1 040
Sum anleggsmidler	39 904	22 986
Div. andeler via Formuesforvaltning	2 981	2 398
Div. markedsbaserte aksjer	1 551	341
Markedsbaserte obligasjoner	50 376	50 376
Sum omløpsmidler	54 908	53 116



Oxer Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 16 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern		
2024	2023	2024	2023	
49	74	5 411	5 906	Bundne skattetrekkmidler

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning gjennom en samarbeidsavtale med Nordea som inkluderer en kassekreditt på MNOK 15. Juridisk sett er kontoen som inngår i ordningen å betrakte som konsernmellomværende med full motregningsadgang.

Konsernselskapene som inngår i konsernkontoordningen har solidaransvar for at konsernet oppfyller sine forpliktelser knyttet til denne avtalen.

Note 17 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	kr 10 000	1 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oxer AS	100	100,0 %	100,0 %
Sum	100	100,0 %	100,0 %

Note 18 - Finansiell markedsrisiko

Renterisiko er håndtert ved at låneporteføljen i dag har en kombinasjon av flytende og fast rentebinding gjennom renteswapper.

	Markedsverdi
Konsern	69 375

Note 19 - Pensjonsforpliktelser

Morselskap

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

Konsern

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonsordningene omfatter i alt 167 personer i konsernet og gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Oxer Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oxer Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 konklusjon

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 og konsernet 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 i 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.



Shape the future
with confidence

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 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. 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 anslår 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 intern kontroll.
- 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Oxer Eiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: LFSH-K1QDQ-00TDZ-CTKOU-N6TDM-YQOV6



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 20. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: LF5H1-K1QDG-00TDZ-CTKOU-N6TDM-YQQV6



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."

Nebo, Hanne Kverneland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-812612

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-20 14:06:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LF5H1-K1QDG-00TDZ-CTKOU-N6TDM-YQQV6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.