



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 827 952  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Furubråtveien 4  
1170 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stein Peter Hedemann Holtedahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Salgsinntekt  | 1    | 18 099 463        | 59 198 085        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 42 000            |                   |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>18 141 463</b> | <b>59 198 085</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Varekostnad   |      | 14 869 741        | 61 488 686        |
| Lønnskostnad  | 2    |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 447 370           | 445 145           |
| Annen driftskostnad                                   | 4    | 1 458 550         | 4 979 964         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>16 775 661</b> | <b>66 913 795</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>1 365 802</b>  | <b>-7 715 709</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 1 381 599         | 39 944            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 1 154             | -16               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>1 382 753</b>  | <b>39 928</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |      | 322 089           | 707 616           |
| Annen finanskostnad                                   |      | 188 119           | 399 897           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>510 208</b>    | <b>1 107 513</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>872 545</b>    | <b>-1 067 585</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| Skattekostnad på resultat                             | 5    |                   |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                  |                   |
| Avsatt til annen egenkapital             |             | 2 238 347        | -8 783 294        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>6</b>    | <b>2 238 347</b> | <b>-8 783 294</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 5    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Maskiner og anlegg                             | 4    | 601 105           | 1 048 475         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 3    | <b>601 105</b>    | <b>1 048 475</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 7    | 2 325 661         | 2 086 052         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>2 325 661</b>  | <b>2 086 052</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>2 926 766</b>  | <b>3 134 527</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 1, 4 | <b>8 576 279</b>  | <b>20 662 941</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                | 1, 4 |                   |                   |
| Utført, ikke fakturert produksjon              | 4    | 23 254 897        | 41 370 435        |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 1, 4 | 27 126 515        | 14 885 622        |
| Konsernfordringer                              | 7    | 6 087 037         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          | 4    | <b>56 468 449</b> | <b>56 256 057</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 42 657            | 247 662           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>42 657</b>     | <b>247 662</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>65 087 384</b> | <b>77 166 660</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>68 014 150</b> | <b>80 301 188</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 8    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 8 734 570         | 6 496 224         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>8 734 570</b>  | <b>6 496 224</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 6    | <b>8 834 570</b>  | <b>6 596 224</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 5    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 4    | 46 367 732        | 59 870 317        |
| Langsiktig konserngjeld           | 4, 7 | 3 562 598         | 3 458 483         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2    | 4 587 168         | 4 750 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>54 517 498</b> | <b>68 078 968</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>54 517 498</b> | <b>68 078 968</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 7    | 4 163 699         | 3 958 789         |
| Betalbar skatt                    | 5    |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 31 556            | 427 250           |
| Utbytte                           | 6    |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld           | 7    |                   | 726 010           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 1    | 466 827           | 513 948           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>4 662 082</b>  | <b>5 625 996</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>59 179 580</b> | <b>73 704 964</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>68 014 150</b> | <b>80 301 188</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 749235

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 827 952  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Furubråtveien 4  
1170 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stein Peter Hedemann Holtedahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.09.2024



Organisasjonsnr: 880 827 952  
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Salgsinntekt  | 1    | 18 099 463        | 59 198 085        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 42 000            |                   |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>18 141 463</b> | <b>59 198 085</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Varekostnad   |      | 14 869 741        | 61 488 686        |
| Lønnskostnad  | 2    |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 447 370           | 445 145           |
| Annen driftskostnad                                   | 4    | 1 458 550         | 4 979 964         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>16 775 661</b> | <b>66 913 795</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>1 365 802</b>  | <b>-7 715 709</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 1 381 599         | 39 944            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 1 154             | -16               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>1 382 753</b>  | <b>39 928</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |      | 322 089           | 707 616           |
| Annen finanskostnad                                   |      | 188 119           | 399 897           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>510 208</b>    | <b>1 107 513</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>872 545</b>    | <b>-1 067 585</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                             | 5    | 2 238 347         | -8 783 294        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 2 238 347         | -8 783 294        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              | 6    | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |



Organisasjonsnr: 880 827 952  
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |             |             |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |             |             |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |             |             |             |
| Utsatt skattefordel                        | 5           |             |             |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |             |             |
| Maskiner og anlegg                         | 4           | 601 105     | 1 048 475   |
| Sum varige driftsmidler                    | 3           | 601 105     | 1 048 475   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |             |             |
| Lån til foretak i samme konsern            | 7           | 2 325 661   | 2 086 052   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 2 325 661   | 2 086 052   |
| Sum anleggsmidler                          |             | 2 926 766   | 3 134 527   |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |             |             |
| <b>Varer</b>                               |             |             |             |
| Sum varer                                  | 1, 4        | 8 576 279   | 20 662 941  |
| <b>Fordringer</b>                          |             |             |             |
| Kundefordringer                            | 1, 4        |             |             |
| Utført, ikke fakturert produksjon          | 4           | 23 254 897  | 41 370 435  |
| Andre kortsiktige fordringer               | 1, 4        | 27 126 515  | 14 885 622  |
| Konsernfordringer                          | 7           | 6 087 037   |             |
| Sum fordringer                             | 4           | 56 468 449  | 56 256 057  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |             |             |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.              |             | 42 657      | 247 662     |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 42 657      | 247 662     |
| Sum omløpsmidler                           |             | 65 087 384  | 77 166 660  |
| SUM EIENDELER                              |             | 68 014 150  | 80 301 188  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |             |             |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |             |             |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |             |             |
| Aksjekapital                               | 8           | 100 000     | 100 000     |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 100 000     | 100 000     |



|                                   |          |                   |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |          | 8 734 570         | 6 496 224         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>8 734 570</b>  | <b>6 496 224</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>6</b> | <b>8 834 570</b>  | <b>6 596 224</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 5        |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Gjeld til                         |          |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 4        | 46 367 732        | 59 870 317        |
| Langsiktig konserngjeld           | 4, 7     | 3 562 598         | 3 458 483         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2        | 4 587 168         | 4 750 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>54 517 498</b> | <b>68 078 968</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>54 517 498</b> | <b>68 078 968</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 7        | 4 163 699         | 3 958 789         |
| Betalbar skatt                    | 5        |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 31 556            | 427 250           |
| Utbytte                           | 6        |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld           | 7        |                   | 726 010           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 1        | 466 827           | 513 948           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>4 662 082</b>  | <b>5 625 996</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>59 179 580</b> | <b>73 704 964</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>68 014 150</b> | <b>80 301 188</b> |



Organisasjonsnr: 880 827 952  
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler 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> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



# Årsregnskap

2023

**Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS**

Org.nr. 880 827 952



### Resultatregnskap

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt  | 1    | 18 099 463        | 59 198 085        |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 42 000            | 0                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>18 141 463</b> | <b>59 198 085</b> |
| Varekostnad   |      | 14 869 741        | 61 488 686        |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 447 370           | 445 145           |
| Annen driftskostnad                                   | 4    | 1 458 550         | 4 979 964         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>16 775 661</b> | <b>66 913 795</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>1 365 802</b>  | <b>-7 715 709</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 1 381 599         | 39 944            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 1 154             | -16               |
| Annen rentekostnad                                    |      | 322 089           | 707 616           |
| Annen finanskostnad                                   |      | 188 119           | 399 897           |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>872 545</b>    | <b>-1 067 585</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |      | 2 238 347         | -8 783 294        |
| Skattekostnad på resultat                             | 5    | 0                 | 0                 |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |
| <b>Overføringer</b>                                   |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 2 238 347         | -8 783 294        |
| <b>Sum overføringer</b>                               | 6    | <b>2 238 347</b>  | <b>-8 783 294</b> |



### Balanse

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

| Eiendeler                            | Note     | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                 |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |          |                   |                   |
| Maskiner og anlegg                   | 4        | 601 105           | 1 048 475         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>3</b> | <b>601 105</b>    | <b>1 048 475</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |          |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern      | 7        | 2 325 661         | 2 086 052         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |          | <b>2 325 661</b>  | <b>2 086 052</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |          | <b>2 926 766</b>  | <b>3 134 527</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |          |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning   | 1, 4     | 8 576 279         | 20 662 941        |
| <b>Fordringer</b>                    |          |                   |                   |
| Utført, ikke fakturert produksjon    | 4        | 23 254 897        | 41 370 435        |
| Kundefordringer konsern              |          | 120 000           | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer         | 1, 4     | 27 126 515        | 14 885 622        |
| Konsernfordringer                    | 7        | 5 967 037         | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>                | <b>4</b> | <b>56 468 449</b> | <b>56 256 057</b> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |          | 42 657            | 247 662           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |          | <b>65 087 384</b> | <b>77 166 660</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |          | <b>68 014 150</b> | <b>80 301 188</b> |



## Balanse

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 8        | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |          | 8 734 570         | 6 496 224         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>8 734 570</b>  | <b>6 496 224</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>6</b> | <b>8 834 570</b>  | <b>6 596 224</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 4        | 46 367 732        | 59 870 317        |
| Langsiktig konserngjeld           | 4, 7     | 3 562 598         | 3 458 483         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2        | 4 587 168         | 4 750 168         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>54 517 498</b> | <b>68 078 968</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 7        | 4 163 699         | 3 958 789         |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 31 556            | 427 250           |
| Konserngjeld                      | 7        | 0                 | 726 010           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 1        | 466 827           | 513 948           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>4 662 082</b>  | <b>5 625 996</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>59 179 580</b> | <b>73 704 964</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>68 014 150</b> | <b>80 301 188</b> |

Oslo, 17.09.2024

Styret i Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Stein Peter Hedemann Holtedahl  
styreleder/daglig leder



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Inntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelse som kan påvirke kundens aksept av levering. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelse.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventede totalkostnader.

Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 5



## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

## Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall hvis verdifallet ikke er antatt å være forbigående. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO-prinsippet.

## Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 1 Langsiktige tilvirkningskontrakter

|  | 2023      | 2022       |
|--|-----------|------------|
| Prosjekter under utførelse (presentert som del av varelager)   | 4 671 146 | 19 313 564 |
| Andel utestående fordringer holdt tilbake iht. betingelser i kontrakt (andre kortsiktige fordringer) | 2 274 486 | 3 139 155  |

Selskapet har pågående rettsoppgjør med Oslo kommune knyttet til tap grunnet utsatt bygging i påvente av godkjenning for vei til prosjekter. Ved prosjektvurdering pr 31.12 er det hensyntatt forventet erstatningsoppgjør for pågående saker i Midtåsen og Stuttveien. Erstatningsbeløp er presentert som kortsiktig fordring i regnskapet.

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

### Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er gitt et lån fra daglig leder som pr 31.12.2023 utgjør kr -1 706 608. Lånet nedbetales når det er likviditet til dette.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor                                    | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon   | 225 000        | 167 990        |
| Andre attestasjonstjenester  | 0              | 0              |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)             | 0              | 0              |
| Andre tjenester utenfor revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 0              | 0              |
| <b>Sum kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>                         | <b>225 000</b> | <b>167 990</b> |

## Note 3 Varige driftsmidler

|   | Maskiner og anlegg | Totalt           |
|---|--------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.                 | 2 236 850          | 2 236 850        |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>          | <b>2 236 850</b>   | <b>2 236 850</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.        | 1 188 375          | 1 188 375        |
| Årets avskrivninger                     | 447 370            | 447 370          |
| <b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b> | <b>1 635 745</b>   | <b>1 635 745</b> |
| <b>Bokført verdi 31.12.</b>             | <b>601 105</b>     | <b>601 105</b>   |

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

5 år

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 7



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 4 Fordringer og gjeld

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>     |                   |                   |
| Andre langsiktige fordringer                        | 2 218 267         | 2 086 052         |
| <b>Sum</b>  | <b>2 218 267</b>  | <b>2 086 052</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b> |                   |                   |
| Annen langsiktig gjeld                              | -5 269 206        | -5 328 091        |
| <b>Sum</b>  | <b>-5 269 206</b> | <b>-5 328 091</b> |
| Gjeld sikret ved pant                               | -46 367 732       | -59 870 317       |
| Pantsatte eiendeler:                                |                   |                   |
| Maskiner og anlegg                                  | 597 395           | 1 037 045         |
| Forskuddsfakturert produksjon                       | 23 254 897        | 41 370 435        |
| Varelager og eiendom under oppføring                | 8 576 279         | 20 662 941        |
| <b>Sum</b>  | <b>32 428 570</b> | <b>63 070 421</b> |

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 8



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2023     | 2022     |
|--|----------|----------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |          |          |
| Betalbar skatt                           | 0        | 0        |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0        | 0        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                    |                   |                    |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Skattepliktig inntekt:             |                   |                    |
| Ordinært resultat før skatt        | 2 238 347         | -8 783 294         |
| Permanente forskjeller             | 64 593            | 6 456              |
| Endring i midlertidige forskjeller | -4 221 314        | -1 562 604         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>-1 918 374</b> | <b>-10 339 442</b> |

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen:           |          |          |
| Betalbar skatt på årets resultat     | 0        | 0        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

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

|                        | 2023             | 2022             | Endring           |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler    | -329 958         | -115 353         | 214 604           |
| Tilvirkningskontrakter | 4 463 080        | 0                | -4 463 080        |
| Varebeholdning         | 3 328 969        | 3 356 130        | 27 162            |
| Avsetninger mv         | -300 000         | -300 000         | 0                 |
| <b>Sum</b>             | <b>7 162 091</b> | <b>2 940 777</b> | <b>-4 221 314</b> |

|   |             |             |           |
|---|-------------|-------------|-----------|
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -23 574 793 | -21 656 419 | 1 918 374 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 16 412 701  | 18 715 641  | 2 302 940 |

|                                   |          |          |          |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 6 Egenkapital

|                           | Aksjekapital   | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|---------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.        | 100 000        | 6 496 224         | 6 596 224        |
| Årets resultat            | 0              | 2 238 347         | 2 238 347        |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>100 000</b> | <b>8 734 570</b>  | <b>8 834 570</b> |



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 7 Mellomværende med nærstående parter

|  | 2023             | 2022              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Fordringer</b>                              |                  |                   |
| Furubråten AS                                  | 107 394          | 0                 |
| Lån Kranheim AS                                | 2 218 267        | 2 084 689         |
| Lån Holtedahl & Kristiansen Eiendomsselskap AS | 0                | 1 363             |
| Kortsiktig fordring Oslo Bygg og Eiendom AS    | 0                | -726 010          |
| <b>Sum</b>                                     | <b>2 325 661</b> | <b>1 360 042</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |                  |                   |
| Lån fra Furubråten AS                          | 3 562 598        | 3 458 483         |
| Leverandørgjeld Oslo Bygg og Eiendom AS        | 2 808 657        | 2 308 657         |
| Daglig leder                                   | 1 706 608        | 1 869 608         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>8 077 863</b> | <b>7 636 748</b>  |
|  | 2023             | 2022              |
| <b>Transaksjoner</b>                           |                  |                   |
| Kjøp av tjenester                              | 6 800 000        | 28 957 438        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>6 800 000</b> | <b>28 957 438</b> |

## Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall     | Pålydende  | Balanseført    |
|-----------------|------------|------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 200        | 500        | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>200</b> | <b>500</b> | <b>100 000</b> |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2023:

|               | Ordinære   | Sum        | Eierandel /  |
|---------------|------------|------------|--------------|
|               | antall     | antall     | stemmeandel  |
| Furubråten As | 200        | 200        | 100 %        |
| <b>Totalt</b> | <b>200</b> | <b>200</b> | <b>100 %</b> |

Alle aksjer er eid av morselskapet Furubråten As, med forretningsadresse Furubråtveien 4, 1170 OSLO, Norge. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS fås utlevert. Daglig leder Stein Holtedahl eier 100% av aksjene i Furubråten AS.



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til generalforsamlingen i Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS** som viser et overskudd på **NOK 2 238 347**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 20. september 2024

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Joachim Amundsen Trana**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**TRANA, JOACHIM AMUNDSEN**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.09.2024 11:02:15

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS

## ÅRSBERETNING 2023

### Virksomhetens art og hvor den drives

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS driver utvikling og salg av egen eiendom samt utleie av eiendom. Bedriftens hovedkontor er lokalisert i Oslo.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har hatt en reduksjon i omsetningen på 69% sammenliknet med fjoråret. Resultatgraden er på 12,3%, noe som er en økning fra i fjor på 24%. Selskapet har en egenkapitalandel på 13%.

Selskapets drift har vært preget av Corona pandemien som har gjort det utfordrende med ferdigstillelse av prosjekter som drar ut i tid samt økte priser på varer. Dette har også hatt betydning for selskapets inntjening i 2023.

I regnskapet er egenregiprojekter vurdert etter løpende avregning. Inntekt er tatt inn basert på fremdrift på prosjektene.

Pr 31.12.23 hadde selskapet to pågående prosjekter. I det ene prosjektet er tre av fire boliger overlevert i 2023, mens den siste boligen overleveres i 2024. I det andre prosjektet overleveres boligene i 2024 og 2025.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet.

### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utvikling i rentemarked, samt pris på byggevarer. Alle selskapets prosjekter er finansiert med byggelån. Det er etter beste evne forsøkt å hensynta en høyere rentekostnad og høyere råvarepriser når nye prosjekter kalkuleres.

Videre er dette langsiktige prosjekter hvor oppgjør først kommer ved overlevering av prosjekter. Dette gir også en økt likviditetsrisiko. Denne er i hovedsak redusert ved at prosjektene finansieres med byggelån.

### Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingskostnader.

### Fortsatt drift

Covid-19 pandemien og krigen i Ukraina har påvirket fremdriften i prosjekter i hele perioden fra 2020 til 2023.

Selskapets ledelse vurderer situasjonen løpende i forhold til markedssituasjon, finansielle risiko og eventuelle nødvendige tiltak. Det er styrets oppfatning at fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023



er satt opp under den forutsetningen. Selskapet har prosjekter fremover som er klare for utbygging og som vil gi positive resultat. Selskapet vil ha ekstra fokus på å gjennomføre prosjektene så effektivt som mulig for å holde kostnadene så lave som mulig samt jobbe for å redusere tilbakehold fra kjøpere i forbindelse med overtakelse av boliger.

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS har tatt ut stevning mot Oslo Kommune for ulovlige veipålegg. Det er et erstatningssøksmål mot Oslo Kommune hvor det forventes å få erstatning for kostnader til ulovlige veipålegg.

#### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven**

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS har gjennomført tiltak i tråd med kravene i den norske Åpenhetsloven som trådte i kraft i 1. juli 2022 for å fremme anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden. Innkjøpsprosedyrer er oppdatert for å ivareta sosiale forhold i tillegg til eksisterende miljøkrav.

#### **Ytre miljø**

Selskapet tilstreber å ha gode rutiner for avfallshåndtering på alle prosjekter. Selskapets virksomhet er av en slik art at den ikke forurenser det ytre miljø ut over hva som er normalt for denne type virksomhet.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering**

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2023 hatt et overskudd på kr 2.238.347,- som foreslåes disponert:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Overført til annen egenkapital | kr 2.238.347,- |
| Sum disponert                  | kr 2.238.347,- |

Oslo, 17.09.2024

Styrets leder



## Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

|  | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                           | 2 238 347          | -8 783 294         |
| Periodens betalte skatt                              | 0                  | 0                  |
| Ordinære avskrivninger                               | 447 370            | 445 145            |
| Endring i varelager og eiendom under oppføring       | 30 202 200         | 60 029 714         |
| Endring i kundefordringer                            | -120 000           | 78 000             |
| Endring i leverandørgjeld                            | 204 910            | -3 031 698         |
| Endring i andre tidsavgrensninger                    | -19 675 247        | -12 541 392        |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter     | <u>13 297 580</u>  | <u>36 196 475</u>  |
| <br>   |                    |                    |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |                    |                    |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler         | <u>0</u>           | <u>-22 250</u>     |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter       | <u>0</u>           | <u>-22 250</u>     |
| <br>   |                    |                    |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |                    |                    |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld      | 27 056 667         | 44 650 402         |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld     | <u>-40 559 252</u> | <u>-81 250 068</u> |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter      | <u>-13 502 585</u> | <u>-36 599 666</u> |
| <br>   |                    |                    |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter     | -205 005           | -425 441           |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB    | <u>247 662</u>     | <u>673 103</u>     |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB    | <u>42 657</u>      | <u>247 662</u>     |