



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 894 639  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Parkveien 37  
0258 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Anders Bakken Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	21 600 000	206 855 353
Annen driftsinntekt		323 806	947 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 923 806</b>	<b>207 803 353</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 961 719	221 864 171
Annen driftskostnad	3	-6 356 708	8 266 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 605 011</b>	<b>230 130 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 318 796</b>	<b>-22 327 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 504	64 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 504</b>	<b>64 657</b>
Annen rentekostnad		532 506	7 842 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532 506</b>	<b>7 842 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-510 002</b>	<b>-7 777 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 808 794</b>	<b>-30 104 912</b>
Skattekostnad på resultat	4	6 417 330	-6 623 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		44 279 000	
Avsatt til annen egenkapital			-23 481 831
Overført fra annen egenkapital		-48 887 536	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		-4 608 536	-23 481 831



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		6 417 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>6 417 330</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>6 417 330</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>27 905 226</b>	<b>32 246 927</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	6 919 700	64 082 332
Andre kortsiktige fordringer		45 500 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 419 700</b>	<b>64 082 332</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 535 183	1 542 298
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 535 183</b>	<b>1 542 298</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 860 109</b>	<b>97 871 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 860 109</b>	<b>104 288 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	164 610	164 610
Beholdning av egne aksjer	5, 9		
Overkurs	5		72 369 372
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>164 610</b>	<b>72 533 982</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	5	-23 481 831
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>164 615</b>	<b>49 052 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		22 400 000	22 400 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	21 531 500
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 000 000</b>	<b>21 531 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 400 000</b>	<b>43 931 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 176 864	1 579 588
Betalbar skatt	4		2 009 241
Utbytte		44 279 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 839 630	7 716 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 295 494</b>	<b>11 305 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 695 494</b>	<b>55 236 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 860 109</b>	<b>104 288 886</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686543

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 894 639  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Parkveien 37  
0258 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Anders Bakken Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 917 894 639  
OSLO BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	21 600 000	206 855 353
Annen driftsinntekt		323 806	947 999
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 923 806</b>	<b>207 803 353</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 961 719	221 864 171
Annen driftskostnad	3	-6 356 708	8 266 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 605 011</b>	<b>230 130 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 318 796</b>	<b>-22 327 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 504	64 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 504</b>	<b>64 657</b>
Annen rentekostnad		532 506	7 842 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532 506</b>	<b>7 842 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-510 002</b>	<b>-7 777 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	6 417 330	-6 623 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		44 279 000	
Avsatt til annen egenkapital			-23 481 831
Overført fra annen egenkapital		-48 887 536	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>



Organisasjonsnr: 917 894 639  
OSLO BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 6 417 330  
Sum immaterielle eiendeler 6 417 330

Andre langsiktige  
fordringer 6

Sum anleggsmidler 0 6 417 330

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 6, 7 27 905 226 32 246 927

##### Fordringer

Kundefordringer 8 6 919 700 64 082 332  
Andre kortsiktige  
fordringer 45 500 000  
Sum fordringer 52 419 700 64 082 332

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 10 535 183 1 542 298  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 10 535 183 1 542 298

Sum omløpsmidler 90 860 109 97 871 556

**SUM EIENDELER 90 860 109 104 288 886**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 9 164 610 164 610  
Beholdning av egne aksjer 5, 9  
Overkurs 5 72 369 372  
Annen innskutt egenkapital 5  
Sum innskutt egenkapital 164 610 72 533 982

##### Opptjent egenkapital

Fond for  
vurderingsforskjeller 5  
Annen egenkapital 5 -23 481 831  
Udekket tap 5  
Sum opptjent egenkapital 5 -23 481 831



<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>164 615</b>	<b>49 052 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		22 400 000	22 400 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	21 531 500
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 000 000</b>	<b>21 531 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 400 000</b>	<b>43 931 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 176 864	1 579 588
Betalbar skatt	4		2 009 241
Utbytte		44 279 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 839 630	7 716 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 295 494</b>	<b>11 305 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 695 494</b>	<b>55 236 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 860 109</b>	<b>104 288 886</b>



Organisasjonsnr: 917 894 639  
OSLO BOLIGUTVIKLING 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 2022

## Oslo Boligutvikling AS

	BankID Signing Philip Bailli Mørch 2023-07-07
	BankID Signing Leif Oddvin Jensen 2023-07-07
	BankID Signing Anders Bakken Eriksen 2023-07-07
	BankID Signing Carl Christian Kaas 2023-07-07
	BankID Signing Leif Helling 2023-07-08
	BankID Signing Knut A Matheson Gresvig 2023-07-15

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 894 639



## Årsberetning 2022 for Oslo Boligutvikling AS

### VIRKSOMHETENS ART

Oslo Boligutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter entrepriser, oppføring av bygninger og oppussingsprosjekter for egen regning og risiko. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Etter styrets oppfatning, gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, uttrykk for virksomhetens resultat i 2022, samt den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Regnskapet for 2022 viser et resultat på kr -4 608 536.

Omsetning i 2022 ble kr 21 923 806, mot en omsetning på kr 207 803 353 året før. Dette utgjør en reduksjon på kr 185 879 547 (89,45 %). Totalkapitalen har gått fra 104 288 886 i fjor til kr 90 860 109 i år. Varekostnad er redusert fra 221 864 171 i 2021 til 25 961 719 i 2022.

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

### FINANSIELL RISIKO

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Foretakets egenkapital utgjør 0,18 % pr 31.12.2022.

### MARKEDSRISIKO

Styret anser markedspriser for boliger, forsinkelser i prosjektutvikling (herunder salgstakter og offentlige søknadsprosesser), samt økt material kost for å være selskapets sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer.

### KREDITTRISIKO

Selskapet handler kun med godkjente kredittverdige motparter. Alle kunder som får kreditt hos selskapet, skal godkjennes og underlegges en vurdering og oppfølging av sentral finansavdeling.

### LIKVIDITETSRISIKO

Selskapet har ikke lån med forfall mer enn 5 år, og siste pantelån gjøres opp ved salg av siste prosjekt sommeren 2023. Hvilket innebærer at selskapet i liten grad er påvirket av endringer i rentenivået. Styret mener selskapet samlet sett har god kontroll på områdene pr dags dato og det arbeides aktivt for å påse at risikoelementene er så forutsigbare som mulig.

### PROSJEKTRISIKO

Det er ett gjenstående prosjekt ved avleggelse av årsregnskapet. Dette prosjektet er solgt til en tredjepart med overlevering sommeren 2023. Selskapets største risiko knyttes til reklamasjonsarbeider for allerede overleverte boliger i tidlige, som potensielt kan komme innenfor reklamasjonsfrister.

Styret mener selskapet samlet sett har god kontroll på områdene pr dags dato og det arbeides aktivt for å påse at risikoelementene er så forutsigbare som mulig.

### ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde ved årets utløp ingen ansatte.





## MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## ÅPENHETSLOVEN

Selskapets ledelse og styre har iverksatt arbeid knyttet til åpenhetsloven og vil iverksette prinsippene i åpenhetsloven i henhold til denne.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Oslo Boligutvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -4 608 536 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	44 279 000
Fra annen egenkapital	48 887 536
Sum disponert	-4 608 536

Oslo, 29.06.2023  
Styret i Oslo Boligutvikling AS

<u>Leif Oddvin Jensen</u> Styreleder	<u>Anders Bakken Eriksen</u> Styremedlem/daglig leder	<u>Carl Christian Kaas</u> Styremedlem
<u>Knut Aleksander Matheson Gresvig</u> Styremedlem	<u>Leif Helling</u> Styremedlem	<u>Philip Bailli Nergaard Mørch</u> Styremedlem







## RESULTATREGNSKAP


### OSLO BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	
Salgsinntekt	2	21 600 000	2C
Annen driftsinntekt		323 806	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>21 923 806</b>	<b>207 803 353</b>
Varekostnad		25 961 719	221 864 171
Annen driftskostnad	3	-6 356 708	8 266 342
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 605 011</b>	<b>230 130 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 318 796</b>	<b>-22 327 161</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		22 504	64 657
Annen rentekostnad		532 506	7 842 407
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-510 002</b>	<b>-7 777 751</b>
Resultat før skattekostnad		1 808 794	-30 104 912
Skattekostnad på resultat	4	6 417 330	-6 623 081
<b>Resultat</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		44 279 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-23 481 831
Overført fra annen egenkapital		48 887 536	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 608 536</b>	<b>-23 481 831</b>


 BankID Signing  
Philip Balli Mørch  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07


 BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08


 BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15  
94 / 999




<b>BALANSE</b>			
<b>OSLO BOLIGUTVIKLING AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	6 417 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>6 417 330</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>6 417 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7	27 905 226	32 246 927
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	8	6 919 700	64 082 332
Andre kortsiktige fordringer		45 500 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 419 700</b>	<b>64 082 332</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 535 183	1 542 298
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 860 109</b>	<b>97 871 556</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 860 109</b>	<b>104 288 886</b>


 BankID Signing  
Philip Bailli Mørch  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08

 BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15



<b>BALANSE</b>			
<b>OSLO BOLIGUTVIKLING AS</b>			
	Note	2022	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 9	164 610	164 610
Overkurs	5	0	72 369 372
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>164 610</b>	<b>72 533 982</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	5	-23 481 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5</b>	<b>-23 481 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>164 615</b>	<b>49 052 152</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		22 400 000	22 400 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 000 000	21 531 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 000 000</b>	<b>21 531 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 176 864	1 579 588
Betalbar skatt	4	0	2 009 241
Utbytte		44 279 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 839 630	7 716 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 295 494</b>	<b>11 305 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 695 494</b>	<b>55 236 735</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>90 860 109</b>	<b>104 288 886</b>

 BankID Signing  
Philip Bailli Mørch  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08

 BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15

Oslo, 29.06.2023  
Styret i Oslo Boligutvikling AS

Leif Oddvin Jensen  
Styreleder

Anders Bakken Eriksen  
Styremedlem/daglig leder

Carl Christian Kaas  
Styremedlem

Knut Aleksander Matheson Gresvig  
Styremedlem

Leif Helling  
Styremedlem

Philip Bailli Nergaard Mørch  
Styremedlem

OSLO BOLIGUTVIKLING AS

SIDE 6



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### OSLO BOLIGUTVIKLING AS

	Note	2022	
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		1 808 794	
Periodens betalte skatt		2 009 241	
Endring i varelager		4 341 700	151 280 071
Endring i kundefordringer		57 162 632	-64 065 732
Endring i leverandørgjeld		2 597 276	-6 826 102
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-51 376 775	32 084 821
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>12 524 385</b>	<b>82 368 148</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		3 531 500	87 110 370
Utbetalinger av utbytte		0	12 700 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-3 531 500</b>	<b>-99 810 370</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		8 992 885	-17 442 222
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 542 298	18 984 520
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>10 535 183</b>	<b>1 542 298</b>

 BankID Signing  
Philip Bailli Mørch  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08

 BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps



### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. 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.

### INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen langsiktig gjeld.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

### Note 2 Salgsinntekter

	2022	
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salg av eiendom	21 600 000	
<b>Sum</b>	<b>21 600 000</b>	<b>206 855 353</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	21 600 000	206 855 353
<b>Sum</b>	<b>21 600 000</b>	<b>206 855 353</b>

 BankID Signing  
Philip Bailli Mørch  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07

 BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

 BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08

 BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15

### Note 3 Lønnskostnader

Oslo Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 91 469.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 9 581.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	
Endring i utsatt skattefordel	6 417 330	-8 632 322
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 417 330</b>	<b>-6 623 081</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 808 794	-30 104 912
Permanente forskjeller	4 701	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 582 480	40 886 331
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 648 506
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 768 985</b>	<b>9 132 913</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 009 241
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>2 009 241</b>

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	573 237	1 114 107	540 869
Fordringer	-760 438	-7 883 787	-7 123 349
Avsetninger mv	-22 400 000	-22 400 000	0
<b>Sum</b>	<b>-22 587 201</b>	<b>-29 169 680</b>	<b>-6 582 480</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 768 985	0	4 768 985
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	27 356 186	0	-27 356 186
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-29 169 680</b>	<b>-29 169 681</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-6 417 330</b>	<b>-6 417 330</b>

Utsatt skattefordel pr 31.12.22 er nedskrevet til kr 0,-.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	
Pr. 31.12.2021	164 610	72 369 372	-23 481 831	
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>164 610</b>	<b>72 369 372</b>	<b>-23 481 831</b>	<b>49 052 152</b>
Årets resultat			-4 608 536	-4 608 536
Utbytte			-44 279 000	-44 279 000
Omdisponert overkurs		-72 369 372	72 369 372	0
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>164 610</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>164 615</b>

BankID Signing  
Philip Bailli Mørch  
2023-07-07

BankID Signing  
Leif Oddvin Jensen  
2023-07-07

BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2023-07-07

BankID Signing  
Carl Christian Kaas  
2023-07-07

BankID Signing  
Leif Helling  
2023-07-08

BankID Signing  
Knut A Matheson Gresvig  
2023-07-15

### Note 6 Fordringer og gjeld

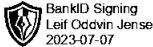
	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>18 000 000</b>	<b>21 531 500</b>
<b>Pantsatte eiendeler</b>		
Varer	27 905 226	32 246 927
<b>Sum</b>	<b>27 905 226</b>	<b>32 246 927</b>

Selskapets eiendom Bekkelagsterrassen 11 i Oslo er pantsatt. Ref pantsatt varelager.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

### Note 7 Anlegg under utførelse

	2022	
Balansført verdi av anlegg under utførelse	27 905 226	
Skattemessig lagerverdi	27 331 989	
Midlertidig forskjell	573 237	   
		1 114 107

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader til eiendomsutvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklings- og rentekostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Midlertidig forskjell inkluderer påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse, forretningsfører og rådgivningshonorarer.

### Note 8 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	7 680 138	71 966 119
Avsetning til tap	760 438	7 883 787
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>6 919 700</b>	<b>64 082 332</b>

### Note 9 Aksjonærer

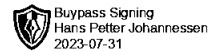
#### AKSJEKAPITALEN I OSLO BOLIGUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	164 610	1,0	164 610
<b>Sum</b>	<b>164 610</b>		<b>164 610</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bonum Invest As	38 732	23,5	23,5
Helling Holding AS	38 732	23,5	23,5
Caka AS	19 365	11,8	11,8
Dukat Eiendom AS	19 365	11,8	11,8
Gresvig Invest As	19 365	11,8	11,8
Colsi Ii As	14 526	8,8	8,8
Colsi Iii As	14 525	8,8	8,8
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>164 610</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



**ÅSVANG & CO**  
STATSAUTORISERTE  
REVISORER

Til generalforsamlingen i Oslo Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Boligutvikling AS som viser et underskudd på kr 4 608 536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 under 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.

Adresse	Telefon	Foretaksnummer	Medlemmer av
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS Munkegaten 3 Postboks 334 3101 Tønsberg	33 30 00 80 E-post <a href="mailto:revisjonsfirmaet@asvang.no">revisjonsfirmaet@asvang.no</a>	987 679 026 MVA Hjemmeside <a href="http://www.asvang.no">www.asvang.no</a>	Den norske Revisorforening

side 1 av 2



**ÅSVANG & CO**  
STATSAUTORISERTE  
REVISORER

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.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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. 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.

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

Tønsberg, 29. juni 2023  
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS

Hans Petter Johannessen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)