



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 405 532  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		20 800 000	
Annen driftsinntekt			70 878
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 800 000</b>	<b>70 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader		19 739 200	
Annen driftskostnad		2 976	19 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 742 176</b>	<b>19 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 057 824</b>	<b>51 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		484 641	8 483
Annen renteinntekt		394	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>485 035</b>	<b>8 483</b>
Annen rentekostnad			786
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>485 035</b>	<b>7 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 542 858</b>	<b>59 342</b>
Skattekostnad	3	339 340	13 142
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital	4	1 203 518	46 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling	5	19 625 392	32 062 317
<b>Sum varer</b>		<b>19 625 392</b>	<b>32 062 317</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		192 622	
Konsernfordringer	6	42 808 101	5 357 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 000 723</b>	<b>5 357 280</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	25 000	7 015
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>125 000</b>	<b>107 015</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	3 162 991	4 376 448
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 162 991</b>	<b>4 376 448</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 287 991</b>	<b>4 483 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	467 434	804 645
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>467 434</b>	<b>804 645</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 001 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	8	<b>30 001 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 468 434</b>	<b>804 645</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		2 430 430	1 562 460
Betalbar skatt	3		13 143
Kortsiktig konserngjeld	6	3 075 630	
Annen kortsiktig gjeld		23 363 630	30 555 885
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 869 690</b>	<b>32 131 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 338 124</b>	<b>32 936 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500652

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 405 532  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 912 405 532  
HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		20 800 000	
Annen driftsinntekt			70 878
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 800 000</b>	<b>70 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader		19 739 200	
Annen driftskostnad		2 976	19 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 742 176</b>	<b>19 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 057 824</b>	<b>51 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		484 641	8 483
Annen renteinntekt		394	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>485 035</b>	<b>8 483</b>
Annen rentekostnad			786
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>485 035</b>	<b>7 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	339 340	13 142
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	1 203 518	46 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>



Organisasjonsnr: 912 405 532  
HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling	5	19 625 392	32 062 317
<b>Sum varer</b>		<b>19 625 392</b>	<b>32 062 317</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		192 622	
Konsernfordringer	6	42 808 101	5 357 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 000 723</b>	<b>5 357 280</b>
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	25 000	7 015
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>125 000</b>	<b>107 015</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	3 162 991	4 376 448
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 162 991</b>	<b>4 376 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 287 991</b>	<b>4 483 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	467 434	804 645
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>467 434</b>	<b>804 645</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	30 001 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>30 001 000</b>	



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 468 434</b>	<b>804 645</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		2 430 430	1 562 460
Betalbar skatt	3		13 143
Kortsiktig konserngjeld	6	3 075 630	
Annen kortsiktig gjeld		23 363 630	30 555 885
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 869 690</b>	<b>32 131 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 338 124</b>	<b>32 936 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>



Organisasjonsnr: 912 405 532  
HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Haugstenåsen Utvikling AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 26.04.2023

Generalforsamlingen ble avholdt i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1, Oslo.

### Til stede var:

OBOS BLOCK WATNE AS v/ Daniel Kjørberg Siraj som representerer 1000 aksjer.

Dessuten møtte Britt-Hilde Moestue fra administrasjonen.

Således var alle aksjene representert.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Britt-Hilde Moestue ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig å gi et konsernbidrag på NOK 3.075.629 til Obos Block Watne AS.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor


Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

#### 6. Valg av styre

Per Odd Nesbakken, Bent Drageset og Tobias Milli-Mæhre gjenvelges som styremedlemmer.

Per Odd Nesbakken gjenvelges som styreleder.

Oslo, 26.04.2023

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Møteleder

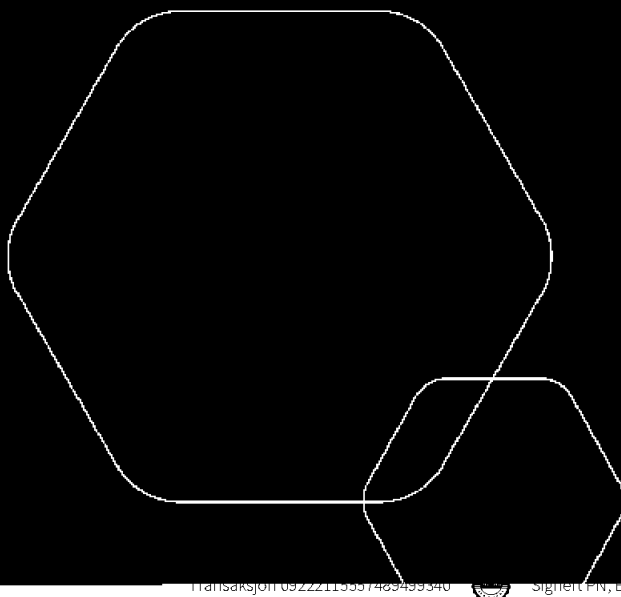
  
Britt-Hilde Moestue  
Valgt til å undertegne protokollen




# Årsregnskap 2022

## Haugstenåsen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 912 405 532

Transaksjon 09222115537463455340  Signert FN, BD, TM



## RESULTATREGNSKAP

### HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		20 800 000	0
Annen driftsinntekt		0	70 878
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>20 800 000</b>	<b>70 878</b>
Varekostnader		19 739 200	0
Annen driftskostnad		2 976	19 233
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 742 176</b>	<b>19 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 057 824</b>	<b>51 645</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		484 641	8 483
Annen renteinntekt		394	0
Annen rentekostnad		0	786
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>485 035</b>	<b>7 697</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 542 858</b>	<b>59 342</b>
Skattekostnad	3	339 340	13 142
<b>Resultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	1 203 518	46 200
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 203 518</b>	<b>46 200</b>





## BALANSE

### HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Tomter under utvikling	5	19 625 392	32 062 317
<b>Sum varer</b>		<b>19 625 392</b>	<b>32 062 317</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		192 622	0
Konsernfordringer	6	42 808 101	5 357 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 000 723</b>	<b>5 357 280</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 626 115</b>	<b>37 419 597</b>

HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 3





### BALANSE

#### HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	25 000	7 015
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>125 000</strong>	<strong>107 015</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	4	3 162 991	4 376 448
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>3 162 991</strong>	<strong>4 376 448</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>3 287 991</strong>	<strong>4 483 463</strong>
<strong>GJELD</strong>			
Utsatt skatt	3	467 434	804 645
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>467 434</strong>	<strong>804 645</strong>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 001 000	0
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>	<strong>8</strong>	<strong>30 001 000</strong>	<strong>0</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		2 430 430	1 562 460
Betalbar skatt	3	0	13 143
Gjeld til selskap i samme konsern	6	3 075 630	0
Annen kortsiktig gjeld		23 363 630	30 555 885
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>28 869 690</strong>	<strong>32 131 488</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>59 338 124</strong>	<strong>32 936 133</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>62 626 115</strong>	<strong>37 419 597</strong>

Oslo , 23.03.2023  
Styret i Haugstenåsen Utvikling AS

Per Odd Nesbakken  
styreleder

Bent Drageset  
styremedlem

Tobias Milli-Mæhre  
styremedlem

HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 4





## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet konsolideres inn i konsernregnskapet til OBOS BBL (org nr 937052766). Konsernregnskapene kan en få utlevert hos OBOS BBL's forretningskontor i Oslo, eller på [www.OBOS.no](http://www.OBOS.no).

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

### INNTEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. 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.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

### 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.

### 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.





## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregne 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventede tap på krav. arer i arbeid vurderes til direkte tilvirkningskost. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris, redusert med forventede salgskostnader.

## NOTE 2 YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

### Lønnskostnader og godtgjørelse til styret

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2022.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2022	2021
Lovpålagt revisjonshonorar	27 625	13 313
<b>Sum</b>	<b>27 625</b>	<b>13 313</b>

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS. Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022.

## NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	676 551	13 142
Endring i utsatt skatt	-337 211	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>339 340</b>	<b>13 142</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	1 542 858	59 342
Permanente forskjeller	0	393
Endring i midlertidige forskjeller	1 532 772	0
Avgitt konsernbidrag	-3 075 630	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>59 735</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	676 639	13 143
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-676 639	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>13 143</b>

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





	2022	2021	Endring
Varebeholdning	2 124 702	3 657 474	1 532 772
<b>Sum</b>	<b>2 124 702</b>	<b>3 657 474</b>	<b>1 532 772</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 124 702</b>	<b>3 657 474</b>	<b>1 532 772</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>467 434</b>	<b>804 644</b>	<b>337 210</b>

## NOTE 4 AKSJEKAPITAL OG EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	100 000	25 000	4 358 463	4 483 463
Årets resultat			1 203 518	1 203 518
Konsernbidrag avgitt			-2 398 991	-2 398 991
Pr. 31.12.2022	100 000	25 000	3 162 991	3 287 991

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

## AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100 000</b>

## Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	1 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## NOTE 5 VAREBEHOLDNING/PROSJEKTERING

Varebeholdningen består av;

	Tomter og anlegg under utvikling	Sum varer
IB per 01.01.2022	32 062 317	32 062 317
Netto aktivert/solgt	-12 436 925	-12 436 925
<b>UB per 31.12.2022</b>	<b>19 625 392</b>	<b>19 625 392</b>

Anlegg under utvikling er opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg for vei, vann og kloakk. Selskapet har i 2022 solgt ferdig opparbeidet tomt.





## NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTET SELSKAP

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Konsernkontoordning OBOS	42 808 101	5 357 280
<b>Sum fordringer</b>	<b>42 808 101</b>	<b>5 357 280</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag OBOS Block Watne AS	-3 075 630	0
Leverandørgjeld OBOS Block Watne AS	0	-1 504 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>-3 075 630</b>	<b>-1 504 000</b>

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.

## NOTE 7 BANKINNSKUDD

Haugstenåsen Utvikling AS har garantiforpliktelser på kr 201 250 ovenfor Fredrikstad kommune som gjelder utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur. Forpliktelsen ble opprettet i 2018 og gjelder frem til prosjektet på området ferdigstilles og resterende deler av offentlig vei er overlevert til kommunen.

## NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2022	2021
Gjeld til Nordea	30 001 000	0
<b>Sum</b>	<b>30 001 000</b>	<b>0</b>

Gjelden er sikret ved pant i fast eiendom gnr. 603 bnr. 322-347 i Fredrikstad kommune pålydende kr 100 000 000.

Avtalen ble signert i 2022. Lånet løper over tre år og skal tilbakebetales i sin helhet på forfallsdagen.

Aktiverte byggelånsrenter i 2022 påløper seg til:

Renter	663 275
<b>Sum</b>	<b>663 275</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489499340

### Dokument

**Haugstenåsen Utvikling AS** Årsregnskap 2022

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2023-03-23 10:25:25 CET (+0100) av Tatiana

Tretiakova (TT)

Ferdigstilt den 2023-03-27 10:39:37 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Tatiana Tretiakova (TT)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

tatiana.tretiakova@obos.no

+4741185918

### Signerende parter

**Per Nesbakken (PN)**

per.nesbakken@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Per Odd Nesbakken"

BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»

2021-11-07 19:00:56 CET (+0100)

Signert 2023-03-25 09:51:47 CET (+0100)

**Bent Drageset (BD)**

bent.drageset@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Bent Drageset"

BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»

2021-10-27 13:52:59 CEST (+0200)

Signert 2023-03-23 13:22:19 CET (+0100)

**Tobias Milli-Mæhre (TM)**

tobias.maehre@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tobias Milli-Mæhre"

BankID utstedt av «DNB Bank ASA»

2022-07-13 10:08:50 CEST (+0200)

Signert 2023-03-27 10:39:37 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489499340

dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Haugstenåsen Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugstenåsen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 23. mars 2022.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. mars. 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Penneo document key: PSSX1-TJFZJ-GCOUJ-QOQZU-PI3TJ-A182G



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anja Maan

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-28 10:14:46 UTC



Penneo Dokumentnr: PSSX: JFZJ-GCQUJ-Q0QZU-PY3TJ-A182G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>