



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 967 952  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BROBEKKVEIEN 50 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: OBOS BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekter	5	-30 029 303	262 995 982
Annen salgsinntekt	5		
Leieinntekter		4 517 940	1 366 544
Annen driftsinntekt		320 412	481 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>-25 190 951</b>	<b>264 843 655</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	5	-41 573 045	186 350 613
Avskrivninger	3	1 422 207	
Annen driftskostnad	2, 10	5 625 515	14 434 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>-34 525 323</b>	<b>200 785 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 334 372</b>	<b>64 058 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 719	12 123
Annen finansinntekt			263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 719</b>	<b>12 386</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 032 975	
Annen rentekostnad			2 030 901
Annen finanskostnad		6	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 032 981</b>	<b>2 030 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 981 262</b>	<b>-2 018 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 353 110</b>	<b>62 040 107</b>
Skattekostnad	4	737 494	13 648 824
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital		2 615 616	48 391 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	84 961	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>84 961</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	118 320 534	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>118 320 534</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		6 656 666	6 656 666
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 656 666</b>	<b>6 656 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 062 161</b>	<b>6 656 666</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling	5	37 465 612	37 513 622
Anlegg under oppføring	5	57 124 523	31 583 232
<b>Sum varer</b>		<b>94 590 135</b>	<b>69 096 854</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		199 013	152 999
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	5	100 000	393 722 833
Andre kortsiktige fordringer		23 287 670	
Konsernfordringer	8	77 041 505	
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 628 188</b>	<b>393 875 832</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9		2 662 448
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>2 662 448</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>195 218 323</b>	<b>465 635 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 280 484</b>	<b>472 291 800</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 799 451	2 799 451
Overkurs	6	1 701 867	
Annen innskutt egenkapital	6	4 258 332	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 759 650</b>	<b>2 799 451</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	49 110 162	53 045 526
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 110 162</b>	<b>53 045 526</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 869 812</b>	<b>55 844 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		15 513 290
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>15 513 290</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	135 000 000	
Ansvarlig lånekapital	8	44 062 791	103 304 735
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>179 062 791</b>	<b>103 304 735</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 062 791</b>	<b>118 818 025</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån			285 498 256
Leverandørgjeld		2 936 200	12 107 501
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		42 831	23 041
Kortsiktig konserngjeld	8	70 663 858	
Annen kortsiktig gjeld		9 704 992	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 347 881</b>	<b>297 628 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>262 410 671</b>	<b>416 446 823</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>320 280 484</b>	<b>472 291 800</b>



Til generalforsamlingen i Brobekkveien 50 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Brobekkveien 50 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap



Uavhengig revisors beretning - Brobekkveien 50 AS



---

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2022-04-04 14:47

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Årsberetning 2021 for Brobekkveien 50 AS

### VIRKSOMHETENS ART

Brobekkveien 50 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og drift av faste eiendommer. Selskapet er en del av OBOS konsern og forretningsadressen er Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

### 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. 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET OG FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har i 2021 hatt prosjektinntekter fra prosjekt Fiolen D1 som ble ferdigstilt våren 2021.

Det ble inngått en avtale med OBOS Nye Hjem AS for leie av næringsbygg som ble ferdigstilt i år.

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.

Det er i 2021 vedtatt fisjon av Brobekkveien 50 AS med virkning fra 01.01.2022. Fisjonen gjennomføres med kontinuitet og med overføring av deler av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser til Vollebekk Boligtomt B1 AS, Vollebekk Næring B1 AS, Vollebekk Barnehagetomt B1 AS og Vollebekk Næring D1 AS som overtakende, nystiftede selskaper ved ikrafttredelse av fisjonen.

### UTSIKTER FREMMER OG RISIKO

Selskapet er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2021. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved opptak av kortsiktige kreditter. Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Brobekkveien 50 AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Styret og ledelsen i selskapet er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp ingen ansatte. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav begge er menn.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Det er utarbeidet en egen miljøhandlingsplan for selskapet som del av OBOS-konsernets interne miljøoppfølgingssystem.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forskning- og utviklingsaktiviteter i 2021.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 2 615 616 som disponeres til annen egenkapital.





Oslo, 28.03.2022  
Styret i Brobekkveien 50 AS

---

Jørgen Stavrum  
styreleder

---

Haakon Grønnæss  
styremedlem

---

Kine Steien  
daglig leder





## Verification

Transaction 09222115557466042475

### Document

**Brobekkveien 50 AS - Årsberetning 2021**

Main document

2 pages

*Initiated on 2022-03-29 08:31:23 CEST (+0200) by Natalia Neumann (NN)*

*Finalised on 2022-03-29 12:05:35 CEST (+0200)*

### Initiator

**Natalia Neumann (NN)**

OBOS BBL

*natalia.neumann@obos.no*

### Signing parties

**Kine Steien (KS)**

*kine.steien@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Kine Steien"*

*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*

*2021-12-13 10:26:47 CET (+0100)*

*Signed 2022-03-29 12:05:35 CEST (+0200)*

**Haakon Grønnæss (HG)**

*haakon.gronnass@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Haakon Grønnæss"*

*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*

*2021-10-27 11:00:39 CEST (+0200)*

*Signed 2022-03-29 08:47:40 CEST (+0200)*

**Jørgen Stavrum (JS)**

*jorgen.stavrum@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Jørgen Stavrum"*

*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*

*2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)*

*Signed 2022-03-29 08:39:25 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that





## Verification

Transaction 09222115557466042475

enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

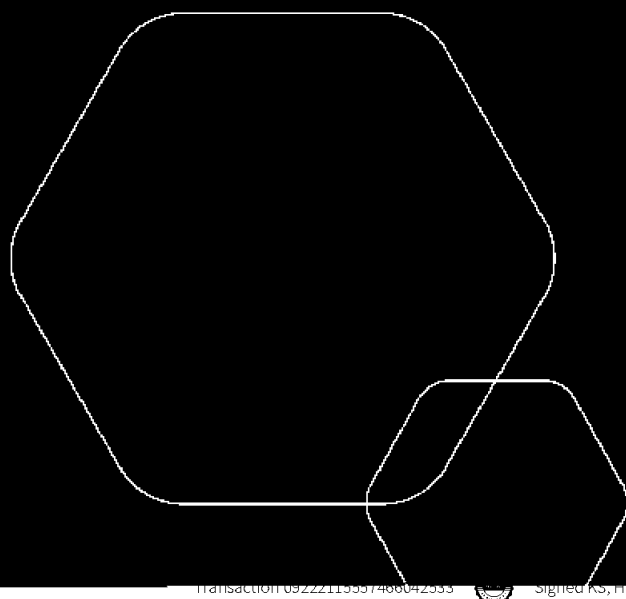




# Årsregnskap 2021

## Brobekkveien 50 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 876 967 952

Transaction: 09222115937480042653 Signed: RS, HIG, JS



## RESULTATREGNSKAP

### BROBEKKVEIEN 50 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekter	5	-30 029 303	262 995 982
Leieinntekter		4 517 940	1 366 544
Annen driftsinntekt		320 412	481 128
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-25 190 951</b>	<b>264 843 655</b>
Prosjektkostnader	5	-41 573 045	186 350 613
Avskrivninger	3	1 422 207	0
Annen driftskostnad	2, 10	5 625 515	14 434 419
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-34 525 323</b>	<b>200 785 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 334 372</b>	<b>64 058 623</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		51 719	12 123
Annen finansinntekt		0	263
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 032 975	0
Annen rentekostnad		0	2 030 901
Annen finanskostnad		6	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 981 262</b>	<b>-2 018 515</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 353 110</b>	<b>62 040 107</b>
Skattekostnad	4	737 494	13 648 824
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 615 616	48 391 283
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 615 616</b>	<b>48 391 283</b>

BROBEKKVEIEN 50 AS

SIDE 2





### BALANSE

#### BROBEKKVEIEN 50 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	84 961	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>84 961</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	118 320 534	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>118 320 534</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		6 656 666	6 656 666
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 656 666</b>	<b>6 656 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 062 161</b>	<b>6 656 666</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Tomter under utvikling	5	37 465 612	37 513 622
Anlegg under oppføring	5	57 124 523	31 583 232
<b>Sum varer</b>		<b>94 590 135</b>	<b>69 096 854</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		199 013	152 999
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	5	100 000	393 722 833
Andre kortsiktige fordringer		23 287 670	0
Fordring på foretak i samme konsern	8	77 041 505	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 628 188</b>	<b>393 875 832</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	0	2 662 448
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>195 218 323</b>	<b>465 635 134</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>320 280 484</b>	<b>472 291 800</b>

BROBEKKVEIEN 50 AS

SIDE 3





### BALANSE

#### BROBEKKVEIEN 50 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 7	2 799 451	2 799 451
Overkurs	6	1 701 867	0
Annen innskutt egenkapital	6	4 258 332	0
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>8 759 650</strong>	<strong>2 799 451</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	49 110 162	53 045 526
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>49 110 162</strong>	<strong>53 045 526</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>57 869 812</strong>	<strong>55 844 977</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	0	15 513 290
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>0</strong>	<strong>15 513 290</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til foretak i samme konsern	8	135 000 000	0
Ansvarlig lån	8	44 062 791	103 304 735
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>179 062 791</strong>	<strong>103 304 735</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Byggelån		0	285 498 256
Leverandørgjeld		2 936 200	12 107 501
Skyldig offentlige avgifter		42 831	23 041
Gjeld til foretak i samme konsern	8	70 663 858	0
Annen kortsiktig gjeld		9 704 992	0
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>83 347 881</strong>	<strong>297 628 798</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>262 410 671</strong>	<strong>416 446 823</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>320 280 484</strong>	<strong>472 291 800</strong>

Oslo, 28.03.2022  
Styret i Brobekkveien 50 AS

Jørgen Stavrum  
styreleder

Haakon Grønnæss  
styremedlem

Kine Steien  
daglig leder

BROBEKKVEIEN 50 AS

SIDE 4





### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### BROBEKKVEIEN 50 AS

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		3 353 110	0
Ordinære avskrivninger		1 422 207	0
Endring i kundefordringer		-46 014	1 000 871
Endring i leverandørgjeld		-9 171 301	-8 903 244
Endring i konsernkontoordning		-23 248 964	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		234 768 715	0
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>207 077 752</b>	<b>-7 902 373</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		135 000 000	8 630 902
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	185 408 153
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-59 241 944	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-285 498 256	-100 090 103
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-209 740 200</b>	<b>93 948 952</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 662 448	86 046 579
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 662 448	5 530 463
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>91 577 043</b>





## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### INNETKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes basert på påløpte kostnader tillagt andel av 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 tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsv verdi i prosjektkalkylen.

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

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

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 det laveste av anskaffelseskost og netto salgsv verdi. Netto salgsv verdi er estimert salgsv pris 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 projektkostnader 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 skattemessig 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 ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsv verdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.





## KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## 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 forventet tap på krav.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

## Note 2 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2021 fordeler seg slik:

	2021	2020
Revisjonshonorar	16 375	9 750
<b>Sum</b>	<b>16 375</b>	<b>9 750</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Fast teknisk installasjon	Sum varige driftsmidler
Nyanskaffelser	107 432 897	12 309 844	119 742 741
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>107 432 897</b>	<b>12 309 844</b>	<b>119 742 741</b>
Årets avskrivninger	1 005 722	416 485	1 422 207
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	1 005 722	416 485	2 844 414
<b>Balanseført verdi 31.12.21</b>	<b>106 427 175</b>	<b>11 893 359</b>	<b>118 320 534</b>

## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt :		
Betalbar skatt	15 546 049	0
Endring i utsatt skatt	-14 808 555	13 648 824
<b>Skattekostnad</b>	<b>737 494</b>	<b>13 648 824</b>

Skattepliktig inntekt:





Resultat før skatt	3 353 110	62 040 107
Permanente forskjeller	-867	0
Endring i midlertidige forskjeller	117 060 234	-79 948 408
Avgitt konsernbidrag	-70 663 857	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-49 748 620	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-17 908 301</b>
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	15 546 049	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-15 546 049	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 353 110	62 040 107
Beregnet skatt av resultat før skatt	737 684	13 648 824
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-191	0
<b>Sum</b>	<b>737 493</b>	<b>13 648 824</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-16 249 550	-18 871 882	-2 622 332
Tilvirkningskontrakter	0	106 597 030	106 597 030
Varebeholdning	25 568 356	27 725 453	2 157 097
Gevinst – og tapskonto	0	1 223 448	1 223 448
Avsetninger mv	-9 704 992	0	9 704 992
<b>Sum</b>	<b>-386 186</b>	<b>116 674 049</b>	<b>117 060 234</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-49 748 620	-49 748 620
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-386 186</b>	<b>66 925 429</b>	<b>67 311 614</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-84 961</b>	<b>14 723 594</b>	<b>14 808 555</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12.2020 hensyntar overdratte eiendeler og forpliktelser i fusjon med Vollebekk Tomt B1A AS. Utsatt skatt pr. 31.12.2020 er justert med kr 3 589 524.

## Note 5 - Varebeholdning / Prosjekter

	Anlegg under oppføring	Tomter under utvikling	Sum varer
IB pr. 01.01.2021	31 583 232	37 513 622	69 096 854
Netto aktivert/belastet 2021	25 541 291	-48 010	25 493 281
<b>UB 31.12.2021</b>	<b>57 124 523</b>	<b>37 465 612</b>	<b>94 590 135</b>

Prosjekt D1 Fiolen ble ferdigstilt våren 2021 og bestod av 4 bygninger, hvorav én var avtalt solgt til selskapets eier OBOS Nye Hjem AS. Det ble i forkant av ferdigstillelse avtalt at OBOS Nye Hjem AS i stedet skulle leie bygget fra Brobekkveien 50 AS. Som følge av løpende avregning hvor salget var hensyntatt i fullføringsgraden, var det tidligere regnskapsår innregnet inntekter og kostnader i regnskapet knyttet til bygget. Ved kansellering av salgsavtalen i 2021 er derfor tilhørende løpende avregning reversert og det medfører negativ inntekts- og kostnadsføring fra prosjektet.





Selskapet har i 2021 solgt 6 enheter til OBOS BBL for et totalt vederlag på kr 24 450 000 iht. avtale om tilbud om boligkjøpsmodeller til markedet.

Inntektsføring	2021	2020
Prosjektinntekt	-54 479 303	262 995 982
Prosjektinntekt konserninternt	24 450 000	0
<b>Sum</b>	<b>-30 029 303</b>	<b>262 995 982</b>
Kostnadsføring	-41 573 045	186 350 613
<b>Prosjektresultat</b>	<b>-71 602 348</b>	<b>449 346 595</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	2 799 451	0	0	53 045 526	55 844 977
Fusjon		1 701 867	5 583 600	-6 550 980	734 487
Mottatt konsernbidrag			53 792 541		53 792 541
Avgitt konsernbidrag			-55 117 809	0	-55 117 809
Årets resultat				2 615 616	2 615 616
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>2 799 451</b>	<b>1 701 867</b>	<b>4 258 332</b>	<b>49 110 162</b>	<b>57 869 812</b>

Selskapet fusjonerte med søsterselskapet Vollebekk Tomt B1A AS pr. 01.01.2021. Fusjonen ble regnskapsført med kontinuitet.

Det er i 2021 vedtatt fisjon av selskapet med virkning fra 01.01.2022. Fisjonen gjennomføres med kontinuitet og med overføring av deler av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser til Vollebekk Boligtomt B1 AS, Vollebekk Næring B1 AS, Vollebekk Barnehagetomt B1 AS og Vollebekk Næring D1 AS som overtakende, nystiftede selskaper ved ikrafttredelse av fisjonen.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Brobekkveien 50 AS pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	27,99	2 799 451
<b>Sum</b>			<b>2 799 451</b>

## EIERSTRUKTUR

Selskapets aksjonærer pr. 31.12. er:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	100 000	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>





## Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>		
OBOS BBL	23 248 964	0
BWG Homes AS	55 380 000	0
<b>Sum</b>	<b>78 628 964</b>	<b>0</b>

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>		
Aspelin Ramm Utvikling AS	0	51 652 368
OBOS Nye Hjem AS	44 062 791	51 652 368
OBOS BBL	135 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>179 062 791</b>	<b>282 367 527</b>

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>		
Vollebekk Boligtomt 50 AS	1 699 062	0
BWG Homes AS	71 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>72 699 062</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2021.

Brobekkveien 50 AS er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo i konsernkontoordningen klassifiseres som kortsiktig fordring på foretak i samme konsern.

## Note 10 - Annen driftskostnad

	2021
Opprydding av forurensete masser	471 710
Kostnader Vollebekk Fabrikker	615 595
Andre driftskostnader	4 538 210
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>5 625 515</b>





## Verification

Transaction 09222115557466042533

### Document

**Brobekkveien 50 AS - Årsregnskap 2021**  
Main document  
10 pages  
*Initiated on 2022-03-29 08:32:23 CEST (+0200) by Natalia Neumann (NN)*  
*Finalised on 2022-03-29 12:11:07 CEST (+0200)*

### Initiator

**Natalia Neumann (NN)**  
OBOS BBL  
*natalia.neumann@obos.no*

### Signing parties

**Kine Steien (KS)**  
*kine.steien@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Kine Steien"*  
*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*  
*2021-12-13 10:26:47 CET (+0100)*  
*Signed 2022-03-29 12:11:07 CEST (+0200)*

**Haakon Grønnæss (HG)**  
*haakon.gronnass@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Haakon Grønnæss"*  
*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*  
*2021-10-27 11:00:39 CEST (+0200)*  
*Signed 2022-03-29 08:50:03 CEST (+0200)*

**Jørgen Stavrum (JS)**  
*jorgen.stavrum@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Jørgen Stavrum"*  
*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*  
*2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)*  
*Signed 2022-03-29 08:40:36 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that





## Verification

Transaction 09222115557466042533

enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

