



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 671 775
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLOFJORD PROPERTY AS
Forretningsadresse: Oslofjordveien 9
3159 MELSOMVIK

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: Vegard Sandberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 038 136	1 121 360
Annen driftsinntekt		133 757 633	89 394 222
Sum inntekter		140 795 769	90 515 582
Kostnader			
Varekostnad		5 845 000	
Lønnskostnad	7	3 411 251	1 768 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	89 850 164	69 188 073
Annen driftskostnad		18 319 365	9 569 590
Sum kostnader		117 425 780	80 526 196
Driftsresultat		23 369 989	9 989 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	-630	6 189
Annen finansinntekt	10	971	1 428
Sum finansinntekter		341	7 617
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	41 062 887	37 634 154
Annen rentekostnad	10	8 204 276	1 372 125
Annen finanskostnad	10	555	9 184
Sum finanskostnader		49 267 718	39 015 463
Netto finans	10	-49 267 377	-39 007 846
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 897 388	-29 018 460
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 688 385	-6 379 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 209 003	-22 639 084
Årsresultat		-20 209 003	-22 639 084
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-20 209 003	-22 639 084
Sum overføringer og disponeringer		-20 209 003	-22 639 084



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		15 644 998	9 956 613
Sum immaterielle eiendeler		15 644 998	9 956 613
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 324 462 885	3 128 901 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	208 162 890	230 710 641
Sum varige driftsmidler		3 532 625 775	3 359 611 775
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 399 984	2 399 984
Sum finansielle anleggsmidler		2 399 984	2 399 984
Sum anleggsmidler		3 550 670 757	3 371 968 372
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		121 470	6 695 410
Andre fordringer		8 805 686	19 245 971
Konsernfordringer	8	72 346	812 996
Sum fordringer		8 999 502	26 754 377
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	3 135 387	15 373 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 135 387	15 373 990
Sum omløpsmidler		12 134 889	42 128 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		3 562 805 646	3 414 096 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	376 985 000	376 985 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		376 985 000	376 985 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 5	-53 732 783	-33 523 780
Sum opptjent egenkapital		-53 732 783	-33 523 780
Sum egenkapital		323 252 217	343 461 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	200 000 000	100 000 000
Langsiktig konserngjeld	8, 9	2 664 692 052	2 588 356 449
Øvrig langsiktig gjeld	9	335 935 207	340 465 888
Sum annen langsiktig gjeld		3 200 627 259	3 028 822 337
Sum langsiktig gjeld		3 200 627 259	3 028 822 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	36 660 374	38 119 553
Skyldige offentlige avgifter		306 712	428 805
Kortsiktig konserngjeld	8	936 000	2 593 731
Annen kortsiktig gjeld		1 023 083	671 092
Sum kortsiktig gjeld		38 926 169	41 813 181
Sum gjeld		3 239 553 428	3 070 635 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 562 805 645	3 414 096 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 889128

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 671 775
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLOFJORD PROPERTY AS
Forretningsadresse: Oslofjordveien 9
3159 MELSOMVIK

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: Vegard Sandberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 20.08.2022



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 038 136	1 121 360
Annen driftsinntekt		133 757 633	89 394 222
Sum inntekter		140 795 769	90 515 582
Kostnader			
Varekostnad		5 845 000	
Lønnskostnad	7	3 411 251	1 768 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	89 850 164	69 188 073
Annen driftskostnad		18 319 365	9 569 590
Sum kostnader		117 425 780	80 526 196
Driftsresultat		23 369 989	9 989 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	-630	6 189
Annen finansinntekt	10	971	1 428
Sum finansinntekter		341	7 617
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	41 062 887	37 634 154
Annen rentekostnad	10	8 204 276	1 372 125
Annen finanskostnad	10	555	9 184
Sum finanskostnader		49 267 718	39 015 463
Netto finans	10	-49 267 377	-39 007 846
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 688 385	-6 379 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 209 003	-22 639 084
Årsresultat		-20 209 003	-22 639 084
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-20 209 003	-22 639 084
Sum overføringer og disponeringer		-20 209 003	-22 639 084



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		15 644 998	9 956 613
Sum immaterielle eiendeler		15 644 998	9 956 613
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 324 462 885	3 128 901 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	208 162 890	230 710 641
Sum varige driftsmidler		3 532 625 775	3 359 611 775
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 399 984	2 399 984
Sum finansielle anleggsmidler		2 399 984	2 399 984
Sum anleggsmidler		3 550 670 757	3 371 968 372
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		121 470	6 695 410
Andre fordringer		8 805 686	19 245 971
Konsernfordringer	8	72 346	812 996
Sum fordringer		8 999 502	26 754 377
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	3 135 387	15 373 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 135 387	15 373 990
Sum omløpsmidler		12 134 889	42 128 367
SUM EIENDELER		3 562 805 646	3 414 096 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	376 985 000	376 985 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		376 985 000	376 985 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 5	-53 732 783	-33 523 780
Sum opptjent egenkapital		-53 732 783	-33 523 780
Sum egenkapital		323 252 217	343 461 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser			
		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	200 000 000	100 000 000
Langsiktig konserngjeld	8, 9	2 664 692 052	2 588 356 449
Øvrig langsiktig gjeld	9	335 935 207	340 465 888
Sum annen langsiktig gjeld		3 200 627 259	3 028 822 337
Sum langsiktig gjeld		3 200 627 259	3 028 822 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	36 660 374	38 119 553
Skyldige offentlige avgifter		306 712	428 805
Kortsiktig konserngjeld	8	936 000	2 593 731
Annen kortsiktig gjeld		1 023 083	671 092
Sum kortsiktig gjeld		38 926 169	41 813 181
Sum gjeld		3 239 553 428	3 070 635 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 562 805 645	3 414 096 738



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	376985000.00	1.00	376985000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oslofjord Holding AS	376985000.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	376985000.00	100.00%



Til generalforsamlingen i Oslofjord Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslofjord Property AS 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.

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

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



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, 23. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Gøril Hyni
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning OP

Signers:

Name	Method	Date
Hyni, Gøril	BANKID_MOBILE	2022-06-23 23:06

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.



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Oslofjord Property AS - GF-protokoll 30. juni 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Ødegård, Finn Åge	BANKID_MOBILE	2022-07-01 09:26 GMT+02
Aadalen, Alf	BANKID	2022-06-30 16:38 GMT+02



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

External reference: 7206F1BD52924469A20AA935BDD8AED2



Oslofjord Property AS

30. juni 2022 kl. 13.30 ble ordinær generalforsamling for Oslofjord Property AS avholdt digitalt via Teams.

Til stede var:

Oslofjord Holding AS 376 985 000 aksjer à kr 1,-.

Oslofjord Holding AS var representert ved Finn Åge Ødegård.

Hele aksjekapitalen var således representert.

1. Styreleder Alf Aadalen åpnet møtet, som og gjorde en fortegnelse over deltakende aksjeeiere.
2. Alf Aadalen ble valgt til å lede møtet, og til å undertegne protokollen, sammen med Finn Åge Ødegård.
3. Innkallingen ble godkjent.
4. Resultatregnskapet for 2021, som viser et underskudd på kr 20 209 003,- og balansen, datert 13.06.2022, ble fastsatt som selskapets årsregnskap.

I samsvar med styrets forslag ble årets underskudd kr 20 209 003,- vedtatt disponert som:

Udekket tap kr 20 209 003,-

Sum disponert kr 20 209 003,-

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

5. Fastsettelse av styrets og revisors honorarer

I tråd med styrets forslag ble styrehonorarer for 2021 fastsatt med kr 150.000,-

Revisors honorarer ble godkjent fastsatt etter regning.

6. Endring av vedtekter for selskapet - Ny forretningsadresse

Generalforsamlingen vedtok å endre vedtekt nr 2. *Forretningskontor.*

Endringen består i ny forretningsadresse for selskapet

fra: Oslo Kommune (Kirkegata 7, 0153 Oslo)

til: Sandefjord Kommune (Oslofjordveien 9, 3159 Melsomvik)

Det forelå ingen flere saker til behandling, og den ordinære generalforsamlingen ble deretter hevet.

Oslo, 30.06.2022

Finn Åge Ødegård

Alf Aadalen

1



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

Document ID:
7206F1BD52924469A20AA935BDD8AED2



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Anlegg under utførelse vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

I byggeprosjektet bokføres løpende kostnader i prosjektet som anlegg under utførelse (AUU), og når de ulike anleggene er ferdigstilt reklassifiseres de til varige driftsmidler og avskrivning starter. Hvert bygg dekomponeres til bygg, teknisk, kjøkken og inventar, da de ulike elementene har ulik forventet levetid.

Ved ferdigstilte bygg tas det en vurdering om påløpte kostnader gjelder vedlikehold eller påkostning. Dersom det er påkostning aktiveres det på anlegget og blir en del av avskrivningsgrunnlaget. Dersom det vurderes som vedlikehold kostnadsføres det i resultatregnskapet i inneværende år.

Aktivisering av byggelånsrenter vurderes etter hvor stor del av det totale anlegget som er ferdigstilt, og hvor stor del av anlegget som fortsatt er under arbeid. Dette ses på i forhold til total lånesum.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Investering i datterselskap**

Investering i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden, og er bokført til anskaffelseskost.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Forskuddsleie og minimumsleie fra Oslofjord Convention Center inntektsføres løpende over 20 år.

Selskapet inngår i konsernet Brunstadstiftelsen, med adresse Oslofjordveien 9, 3159 Melsomvik.



Note 2 Anleggsmiddel

	Bygninger	Driftsløsøre og inventar	Transportmidler	Anlegg under utførelse	Totalsum
Anskaffelseskost 31.12.20	2 909 292 739	265 024 027	1 191 064	355 248 952	3 530 756 782
Tillegg i perioden	-	-	-	262 864 165	262 864 165
Salg i perioden	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21	2 909 292 739	265 024 027	1 191 064	618 113 117	3 793 620 947
Avskrivning 31.12.20	-135 640 557	-34 596 480	-907 968	-	-171 145 005
Avskrivning i perioden	-67 302 414	-22 418 716	-129 036	-	-89 850 164
Avskrivning i perioden	-	-	-	-	-
Avskrivning 31.12.21	-202 942 971	-57 015 196	-1 037 004	-	-260 995 171
Bokført verdi 31.12.20	2 706 349 768	208 008 831	154 060	618 113 117	3 532 625 776
Bokført verdi 31.12.21	2 706 349 768	208 008 831	154 060	618 113 117	3 532 625 776
Levetid	33-50 år	10-20 år	5-7 år	-	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	-	

Anlegg under utførelse vedrører fremtidig hotell- og konferansebygg. Anlegget avskrives etter hvert som det blir ferdigstilt. Det vesentligste av anlegget blir ferdigstilt i 2022.

Note 3 Bundne midler

I posten bankinnskudd, kontanter mv. inngår bundne bankinnskudd med kr 147 684.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	376 985 000	1	376 985 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Oslofjord Holding AS	376 985 000	100%	100%



Note 5 Egenkapital

Endring egenkapital

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital 01.01.	343 461 220	366 100 304
Tilført fra årets resultat	-20 209 003	-22 639 084
Egenkapital 31.12.	323 252 217	343 461 220

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Endring utsatt skatt	-5 688 385	-6 379 376
Årets skattekostnad	-5 688 385	-6 379 376

Beregning av skattepliktig inntekt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat før skatter	-25 897 387	-29 018 459
Permanente forskjeller	41 091	21 292
Endringer midlertidige forskjeller	-79 737 730	-118 281 323
Årets skattegrunnlag	-105 594 026	-147 278 490
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Anleggsmidler	443 101 941	363 358 451	79 743 490
Fordringer	40	5 800	-5 760
Fremførbart underskudd	-513 333 784	-407 739 757	-105 594 027
Andre midlertidige forskjeller	-881 832	-881 832	0
Sum	-71 113 635	-45 257 338	-25 856 297
Utsatt skatt/skattefordel	-15 644 999	-9 956 614	-5 688 385

Oslofjord Property balansefører utsatt skattefordel pr 31.12.2021. Langtidsbudsjett for selskapet viser fremtidig inntjening som sannsynliggjør utnyttelse av skattefordelen i balansen.

Avstemming av årets skattekostnad

	<u>2021</u>
Regnskapsmessig resultat før skatt	-25 897 388
Beregnet skatt 22%	-5 697 425
Skattekostnad i resultatregnskapet	-5 688 385
Differanse	9 040

Differansen består av følgende:

22% av permanente forskjeller (grunnlag: 41 091)	9 040
Forklart differanse	9 040



Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

	2021	2020
Lønn, feriepenger mv.	3 981 916	5 050 254
Arbeidsgiveravgift	582 342	699 853
Pensjonskostnader	190 166	186 626
Andre ytelser*	-1 343 172	-4 168 200
Sum	3 411 251	1 768 533

Antall ansatte er 4.

Ytelser til daglig leder:

	2021	2020
Lønn og annen godtgjørelse	539 238	1 627 959
Pensjonsytelser	190 166	51 715
Andre ytelser	4 127	9 942
	732 385	1 689 616

*Alle kostnader til byggherrens rigg og drift beregnes ved at timene til de ansatte fordeles på prosjekt og drift, og fordeles etter dette over fra resultat til prosjektet (AUU). Denne fordelingen rapporteres under andre ytelser og utgjør en stor del av denne posten.

Styrehonorar utgjør 75 000.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Honorar til revisor:

	2021	2020
Revisjonshonorar	190 210	65 043

Note 8 Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Kortsiktige fordringer		
Foretak i samme konsern	72 346	812 996
Langsiktig gjeld		
Foretak i samme konsern	-2 664 692 052	-2 588 356 449
Kortsiktig gjeld		
Foretak i samme konsern	-1 893 042	-3 886 048

Langsiktig gjeld til konsernselskaper består av:

Type gjeld	Beløp (NOK)	Motpart
Lån	1 267 276 847	Brunstadstiftelsen
Forskuddsleie	1 613 401 380	Oslofjord Convention Center AS
Inntektsføring av forskuddsleie	- 215 986 175	Oslofjord Convention Center AS
Totalt	2 664 692 052	

Gjeld til Brunstadstiftelsen er renteberegnet tilsvarende som i 2020. Deler av lånet er å



anse som byggelån, og rentene er således aktivert i prosjektet i takt med ferdigstillelse. Forskuddsleien, som ikke er rentebærende, inntektsføres i 20 år fra byggene overleveres til Oslofjord Convention Center. 82.611.276 av forskuddsleien forventes inntektsført i løpet av 2022.

Renter i konsernet

Kostnadsførte renter	41 062 887
Aktiverte renter på prosjektet	6 235 064
Totalt	47 297 951

Konsernregnskapet utarbeides av Brunstadstiftelsen, Oslofjordveien 9 3159 Melsomvik.

Note 9 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld består av:

	Beløp
Gjeldt til kredittinstitusjoner	
Gjeld til Skagerrak Sparebank	200 000 000
Totalt	200 000 000

Øvrig langsiktig gjeld

Restinnskudd B2020	353 229 566
Inntektsføring B2020	- 17 294 358
Totalt	335 935 207

Konserngjeld er spesifisert i note 8.

Restinnskudd er forskuddsleie fra bruksrettshavere, dette er ikke rentebærende. Forskuddsleien inntektsføres over 50 år fra suitene overleveres til kunde. Kr 6 053 000 av restinnskuddet forventes inntektsført i løpet av 2022.

Note 10 Netto finansposter

	2021	2020
Annen renteinntekt	-630	6 189
Annen finansinntekt	971	1 428
Sum finansinntekter	341	7617
Rentekostnader til foretak i samme konsern	41 062 887	37 634 154
Annen rentekostnad	8 204 276	1 372 125
Annen finanskostnad	555	9 184
Sum finanskostnader	49 267 718	39 015 464
Netto finansposter	-49 267 377	-39 007 846



OSLOFJORD PROPERTY AS

Styrets beretning 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Formålet til selskapet er utvikling, forvaltning og utleie av bygninger og anlegg knyttet til hoteldrift, konferansevirksomhet og restaurantdrift lek, idrett og sport. Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo kommune. Selskapets viktigste oppgave er utbygging av Oslofjord Convention Center sitt anlegg på Brunstad i Sandefjord Kommune. Dette er en utbygging som startet i 2012 og som etter planen vil vare hovedsakelig frem til 2022.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 for Oslofjord Property AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret legger til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Utvikling, resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2021 og stillingen pr. 31.12.21. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt utover det som fremkommer under som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Utbyggingsprosjektet på Oslofjord er nå på det nærmeste fullført. Totalt 16 hotellbygg er nå bygd med totalt 1.600 hotelleiligheter. Flerbruksanlegget ble overlevert etter planen i desember 2018. Arbeidet med tilbygg til eksisterende konferansesenter startet i april 2020 og ble ferdigstilt i februar i år. Det gjenstår noe arbeid på idrettsområdet.

I 2019 ble leiekontrakten mot Oslofjord Convention Center revidert. Dette innebærer en noe lavere leie under utbyggingsperioden og høyere leie for de neste årene. Dette gjør at resultatet de første årene blir svakere for Oslofjord Property AS, men at avkastningen av investeringen over leieperioden opprettholdes. Selskapet har i sin finansiering tatt høyde for en negativ kontantstrøm de første årene. Det forventes positiv kontantstrøm fra og med 2023.

Selskapet har hatt stort fokus på SHA i byggeprosjektet, og har fulgt opp dette tett mot prosjekterende og generalentreprenøren. Det har ikke vært alvorlige skader i 2021.

Arbeidsmiljø/Likestilling

Selskapet har 3 ansatte pr. 31.12.21 fordelt på 0 kvinner og 3 menn. Styret bestod av 2 menn og ingen kvinner. Sykefraværet i selskapet har i 2020 vært i underkant av 1%.

Ytre miljø

Selskapet er eier av en betydelig bygningsmasse og har fokus på å begrense negative innvirkninger på det ytre miljø.

Oslo, 30.05., 2022
Styret for Oslofjord Property AS

Alf Aadalen
Styrets leder

Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem

Åge Gangsøy
Daglig leder



Kontantstrømsoppstilling

Oslofjord Property AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-25 897 388	-29 018 460
Inntektsføring av forskuddsbetalt leie	-76 212 348	-71 140 129
Ordinære avskrivninger	89 850 164	53 808 079
Endring kundefordringer	17 754 875	21 573 164
Endring leverandørgjeld	-1 459 179	36 745 913
Endring i andre tidsavgrensningposter	-122 093	429 391
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 914 031	12 397 958
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-262 864 165	-295 865 417
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-262 864 165	-295 865 417
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	248 017 270	230 716 034
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	351 991	2 587 290
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 657 731	-2 768 646
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	246 711 530	230 534 678
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-12 238 604	-52 932 781
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	15 373 990	68 306 771
Kontanter bank fra konto	-12 238 604	-52 932 781
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	3 135 386	15 373 990