



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eli Wulff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	48 060 390	160 301 911
Sum inntekter		48 060 390	160 301 911
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	37 948 337	141 093 472
Annen driftskostnad	3	266 301	422 907
Sum kostnader		38 214 638	141 516 379
Driftsresultat		9 845 751	18 785 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 727	
Sum finansinntekter		52 727	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	96 445	360 432
Annen rentekostnad		214 192	457 450
Sum finanskostnader		310 637	817 882
Netto finans		-257 910	-817 882
Ordinært resultat før skattekostnad		9 587 841	17 967 650
Skattekostnad	5	2 109 773	3 952 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 478 068	14 014 767
Årsresultat		7 478 068	14 014 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 478 068	14 014 767
Totalresultat		7 478 068	14 014 767
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-2 521 932	14 014 767
Sum overføringer og disponeringer		7 478 068	14 014 767



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	480 168	
Sum immaterielle eiendeler		480 168	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		2 077 242
Sum finansielle anleggsmidler			2 077 242
Sum anleggsmidler		480 168	2 077 242
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Beholdning leiligheter	2	6 609 000	13 869 825
Tomter under utvikling	2	3 615 750	7 975 066
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
Sum varer		12 009 689	23 629 830
Fordringer			
Kundefordringer			124 314
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	3 860 000	168 958 483
Andre kortsiktige fordringer	5		8 684
Sum fordringer		3 860 000	169 091 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	28 338 484	15 676 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 338 484	15 676 594
Sum omløpsmidler		44 208 173	208 397 905
SUM EIENDELER		44 688 341	210 475 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	16 294 564	18 816 496
Sum opptjent egenkapital		16 294 564	18 816 496
Sum egenkapital		25 294 564	27 816 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		4 148 132
Sum avsetninger for forpliktelser			4 148 132
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		3 000 000
Ansvarlig lånekapital	4		21 108 226
Sum annen langsiktig gjeld			24 108 226
Sum langsiktig gjeld		0	28 256 358
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	11		131 690 756
Leverandørgjeld	4	473 123	4 915 402
Betalbar skatt	5	6 738 073	795 057
Utbytte	6	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	2 182 581	17 001 078
Sum kortsiktig gjeld		19 393 777	154 402 293
Sum gjeld		19 393 777	182 658 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 688 341	210 475 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 430733

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eli Wulff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	48 060 390	160 301 911
Sum inntekter		48 060 390	160 301 911
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	37 948 337	141 093 472
Annen driftskostnad	3	266 301	422 907
Sum kostnader		38 214 638	141 516 379
Driftsresultat		9 845 751	18 785 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 727	
Sum finansinntekter		52 727	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	96 445	360 432
Annen rentekostnad		214 192	457 450
Sum finanskostnader		310 637	817 882
Netto finans		-257 910	-817 882
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	2 109 773	3 952 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 478 068	14 014 767
Årsresultat		7 478 068	14 014 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 478 068	14 014 767
Totalresultat		7 478 068	14 014 767
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-2 521 932	14 014 767
Sum overføringer og disponeringer		7 478 068	14 014 767



Organisasjonsnr: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	480 168	
Sum immaterielle eiendeler		480 168	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		2 077 242
Sum finansielle anleggsmidler			2 077 242
Sum anleggsmidler		480 168	2 077 242
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Beholdning leiligheter	2	6 609 000	13 869 825
Tomter under utvikling	2	3 615 750	7 975 066
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
Sum varer		12 009 689	23 629 830
Fordringer			
Kundefordringer			124 314
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	3 860 000	168 958 483
Andre kortsiktige fordringer	5		8 684
Sum fordringer		3 860 000	169 091 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	28 338 484	15 676 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 338 484	15 676 594
Sum omløpsmidler		44 208 173	208 397 905
SUM EIENDELER		44 688 341	210 475 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		



Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	16 294 564	18 816 496
Sum opptjent egenkapital		16 294 564	18 816 496
Sum egenkapital		25 294 564	27 816 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		4 148 132
Sum avsetninger for forpliktelser			4 148 132
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		3 000 000
Ansvarlig lånekapital	4		21 108 226
Sum annen langsiktig gjeld			24 108 226
Sum langsiktig gjeld		0	28 256 358
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	11		131 690 756
Leverandørgjeld	4	473 123	4 915 402
Betalbar skatt	5	6 738 073	795 057
Utbytte	6	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	2 182 581	17 001 078
Sum kortsiktig gjeld		19 393 777	154 402 293
Sum gjeld		19 393 777	182 658 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 688 341	210 475 147



Organisasjonsnr: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING 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

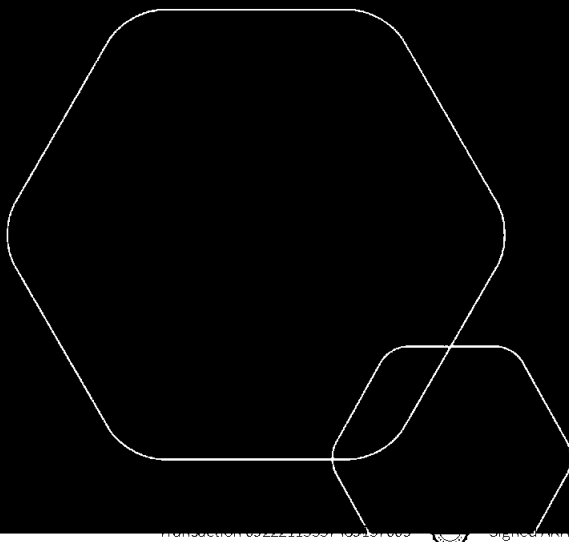
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Obos Nordvest Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 941 529 038



RESULTATREGNSKAP

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	2	48 060 390	160 301 911
Sum driftsinntekter		48 060 390	160 301 911
Prosjektkostnader	2	37 948 337	141 093 472
Annen driftskostnad	3	266 301	422 907
Sum driftskostnader		38 214 638	141 516 379
Driftsresultat		9 845 751	18 785 532
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		52 727	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	96 445	360 432
Annen rentekostnad		214 192	457 450
Resultat av finansposter		-257 910	-817 882
Resultat før skattekostnad		9 587 841	17 967 650
Skattekostnad	5	2 109 773	3 952 883
Årsresultat		7 478 068	14 014 767
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	6	10 000 000	0
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-2 521 932	14 014 767
Sum overføringer		7 478 068	14 014 767

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

SIDE 2





BALANSE

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	480 168	0
Sum immaterielle eiendeler		480 168	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	0	2 077 242
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 077 242
Sum anleggsmidler		480 168	2 077 242
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning leiligheter	2	6 609 000	13 869 825
Tomter under utvikling	2	3 615 750	7 975 066
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
Sum varer		12 009 689	23 629 830
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	124 314
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	3 860 000	168 958 483
Andre kortsiktige fordringer	5	0	8 684
Sum fordringer		3 860 000	169 091 481
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	28 338 484	15 676 594
Sum omløpsmidler		44 208 173	208 397 905
Sum eiendeler		44 688 341	210 475 147

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

SIDE 3





BALANSE

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 9	9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	16 294 564	18 816 496
Sum opptjent egenkapital		16 294 564	18 816 496
Sum egenkapital		25 294 564	27 816 496
GJELD			
Utsatt skatt	5	0	4 148 132
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	3 000 000
Ansvarlig lån	4	0	21 108 226
Sum annen langsiktig gjeld		0	24 108 226
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	11	0	131 690 756
Leverandørgjeld	4	473 123	4 915 402
Betalbar skatt	5	6 738 073	795 057
Utbytte	6	10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	2 182 581	17 001 078
Sum kortsiktig gjeld		19 393 777	154 402 293
Sum gjeld		19 393 777	182 658 651
Sum egenkapital og gjeld		44 688 341	210 475 147

Ålesund, 17.03.2023
Styret i Obos Nordvest Utbygging AS

Arve Kristen Heggem
Styreleder

Kaj Bang Westre
Styremedlem

Erik Dale Birkevold
Daglig leder

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

SIDE 4





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 salgsværdi 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 salgsværdi. Netto salgsværdi er estimert salgsværdi 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.

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 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.





Note 2 - Varebeholdning / anlegg under oppføring / prosjektkostnader

Tomtene er regulert til boligformål og påløpte prosjektkostnader aktiveres, med unntak av salgs- og markedsføringskostnader.

Det er følgende prosjektinntekter i 2022:

	Opptjent, ikke fakturert inntekt
Inngående balanse 01.01.2022	168 958 483
Netto aktivert / belastet i 2022	-165 098 483
Utgående balanse 31.12.2022	3 860 000
Inntektsføring	48 060 390
Kostnadsføring	37 948 337
Prosjektresultat	10 112 052

I løpet av 2022 har selskapet ferdigstilt og overlevert prosjektene Blindheimshøgda og Borgund Olsvika.

Note 3 - 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 2022.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl mva):

	2022	2021
Revisjonshonorar	20 375	22 500
Sum	20 375	22 500

Beløpet gjelder i sin helhet PriceWaterhouseCoopers AS.

Note 4 - Mellomværende med nærstående parter

Rentekostnader til foretak i samme konsern	2022	2021
OBOS Nye Hjem AS	96 445	360 432
Sum	96 445	360 432

Leverandørgjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
OBOS Prosjekt	0	36 244
OBOS BBL	34 531	30 688
OBOS Nye Hjem AS	210 024	77 200
Sum	244 555	144 132





OBOS Nordvest Utbygging AS har i 2022 innfridd det ansvarlige lånet hos OBOS Nye Hjem AS og Byggtorget Holding AS.

Ansvarlig lån	2022	2021
OBOS Nye Hjem AS	0	10 569 338
Byggtorget Holding AS	0	10 538 888
Sum	0	21 108 226

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	6 738 073	795 057
Endring i utsatt skatt	-4 628 300	3 157 826
Skattekostnad	2 109 773	3 952 883
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 587 841	17 967 650
Permanente forskjeller	2 038	0
Endring i midlertidige forskjeller	21 485 166	-12 515 150
Avskåret rentefradrag	-447 440	356 388
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 194 992
Skattepliktig inntekt	30 627 605	3 613 896
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 738 073	795 057
Sum betalbar skatt i balansen	6 738 073	795 057

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	21 567 242	21 567 242
Avsetninger mv	-2 182 581	-2 264 658	-82 077
Sum	-2 182 581	19 302 584	21 485 165
Avskåret rentefradrag	0	-447 440	-447 440
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-2 182 581	18 855 144	21 037 725
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-480 168	4 148 132	4 628 300





Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	9 000 000	18 816 496	27 816 496
Årets resultat	0	7 478 068	7 478 068
Utbytte	0	-10 000 000	-10 000 000
Pr. 31.12.2022	9 000 000	16 294 564	25 294 564

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

Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.obos.no

Note 7 - Investering i datterselskap

Selskapet har i 2022 solgt sine andeler i Borgund 2 Olsvika Borettslag med forretningsadresse Ystenesgata 6B i Ålesund.

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2022.

Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i OBOS Nordvest Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 000	1 000	9 000 000
Sum	9 000		9 000 000

Eierstruktur

Selskapet hadde to aksjonærer pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	4 509	50,1 %	50,1 %
Byggetorget Holding AS	4 491	49,9 %	49,9 %
Totalt antall aksjer	9 000	100 %	100 %

Note 10 - Langsiktig gjeld

Selskapet har i 2022 nedbetalt tomtelånet i Sparebanken Møre.





Note 11 - Kortsiktig gjeld

Garantiavsetning

Det er foretatt følgende garantiavsetninger for uforutsette kostnader knyttet til solgte / leverte prosjekter i årsregnskapet pr 31.12:

Prosjekt	2022	2021
Borgund 1	162 193	184 426
Borgund 2 Olsvika	467 800	0
Holsåsen	767 516	6 644 168
Blindheimshøgda	785 071	0
Sum garantiavsetning	2 182 581	6 828 594

Byggelån

OBOS Nordvest Utbygging har i løpet av 2022 nedbetalt byggelånet for prosjektene Blindheimshøgda og Borgund 2 Olsvika i Sparebanken Møre.

Lån	2022		
	Holsåsen	Blindheimshøgda	Borgund 2 Olsvika
Prosjekt			
Total låneramme	64 900 000	130 000 000	30 200 000
Opptrukket låneramme	0	0	0
Sum gjeld inkl. renter/gebyrer	0	0	0
Renter/gebyrer tidligere år	1 591 411	2 619 936	318 833
Kapitaliserte renter/gebyrer i år	0	641 376	213 337
Sum renter/gebyrer	1 591 411	3 261 312	532 170





Verification

Transaction 09222115557489157009

Document

Obos Nordvest Utbygging AS - Årsregnskap for 2022

Main document

9 pages

Initiated on 2023-03-17 13:55:32 CET (+0100) by Eli Wulff (EW)

Finalised on 2023-03-17 14:56:07 CET (+0100)

Initiator

Eli Wulff (EW)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

eli.wulff@obos.no

Signing parties

Arve Kristen Heggem (AKH)

arve.heggem@obos.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Arve Kristen Heggem"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-27 11:23:41 CEST (+0200)

Signed 2023-03-17 14:56:07 CET (+0100)

Kaj Bang Westre (KBW)

kaj@westregruppen.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Kaj Bang Westre"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-26 21:40:07 CEST (+0200)

Signed 2023-03-17 14:42:22 CET (+0100)

Erik Dale Birkevold (EDB)

erik.birkevold@obos.no

 bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Erik Dale Birkevold"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-02-27 08:50:02 CET (+0100)

Signed 2023-03-17 14:29:38 CET (+0100)

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





Verification

Transaction 09222115557489157009

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 Obos Nordvest Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Obos Nordvest Utbygging 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 oppfylder 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 modifierer 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, 23. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Penneo document key: WfQ3D-FNTNU-Q7BFU-JD6OL-K838D-KN58W



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-23 19:06:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WFO3D-FNTNU-Q7BFU-JD60I-K838D-KN58W

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>