



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 945 012
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Preben Haddeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	43 910 695	209 871 542
Andre driftsinntekter	3	327 599	
Sum inntekter		44 238 294	209 871 542
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	64 001 511	210 310 121
Annen driftskostnad		37 929	1 196
Sum kostnader		64 039 440	210 311 317
Driftsresultat		-19 801 146	-439 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	617 376	562 216
Annen renteinntekt		992 236	53 315
Sum finansinntekter		1 609 612	615 531
Annen rentekostnad		174 347	5 063
Annen finanskostnad	7	11 890 350	
Sum finanskostnader		12 064 697	5 063
Netto finans		-10 455 085	610 468
Resultat før skattekostnad		-30 256 231	170 693
Skattekostnad	5	-4 115 604	8 606 121
Årsresultat		-26 140 627	-8 435 428
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-26 140 627	-8 435 428
Sum overføringer og disponeringer		-26 140 627	-8 435 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	18 071 960	29 962 310
Lån til foretak i samme konsern	4	9 056 828	8 339 452
Investeringer i tilknyttet selskap			26 926 153
Sum finansielle anleggsmidler		27 128 788	65 227 915
Sum anleggsmidler		27 128 788	65 227 915
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter		195 816 786	209 100 000
Anlegg under oppføring	2	180 538	66 003 988
Sum varer		195 997 324	275 103 988
Fordringer			
Kundefordringer		251 387	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		1 515 000	57 887 364
Andre kortsiktige fordringer		4 115 604	375 570 000
Sum fordringer		5 881 991	433 457 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 559 213	3 059 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 559 213	3 059 085
Sum omløpsmidler		220 438 528	711 620 437
SUM EIENDELER		247 567 316	776 848 352

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	30 000	30 000
Overkurs	6	30 470 000	30 470 000
Sum innskutt egenkapital		30 500 000	30 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 370 660	30 511 287
Sum opptjent egenkapital		4 370 660	30 511 287
Sum egenkapital		34 870 660	61 011 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	4	73 410 262	115 441 568
Sum annen langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Sum langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	0	417 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			83 000 000
Leverandørgjeld	4	853 646	3 004 324
Betalbar skatt	5	0	8 118 730
Kortsiktig konserngjeld	4		2 694 907
Annen kortsiktig gjeld	4	138 432 749	86 577 536
Sum kortsiktig gjeld		139 286 395	600 395 497
Sum gjeld		212 696 657	715 837 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 567 317	776 848 352



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	100 742 463	256 487 800
Andre driftsinntekter	3	327 599	0
Sum inntekter		101 070 062	256 487 800
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	105 940 103	245 717 164
Nedskrivning tomt	2	9 942 535	
Annen driftskostnad		145 914	415 231
Sum kostnader		116 028 552	246 132 395
Driftsresultat		-14 958 490	10 355 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		997 677	53 730
Annen finansinntekt		7 429	7 584
Sum finansinntekter		1 005 106	61 314
Annen rentekostnad		174 347	5 063
Sum finanskostnader		174 347	5 063
Netto finans		830 759	56 251
Resultat før skattekostnad		-14 127 731	10 411 656
Skattekostnad	5	-4 272 353	8 393 106
Årsresultat		-9 855 378	2 018 550
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-9 855 378	2 018 549
Sum overføringer og disponeringer		-9 855 378	2 018 549



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	45 455	
Sum immaterielle eiendeler		45 455	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	26 926 153
Sum finansielle anleggsmidler		0	26 926 153
Sum anleggsmidler		45 455	26 926 153
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter		195 816 786	209 100 000
Tomter under utvikling	2	24 613 446	34 555 981
Anlegg under oppføring	2	180 538	66 003 988
Sum varer		220 610 770	309 659 969
Fordringer			
Kundefordringer		251 387	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		1 515 000	57 887 364
Andre kortsiktige fordringer		8 231 208	375 570 000
Sum fordringer		9 997 595	433 457 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 274 256	3 068 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 274 256	3 068 768
Sum omløpsmidler		251 882 621	746 186 101
SUM EIENDELER		251 928 076	773 112 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	30 000	30 000
Overkurs	6	30 470 000	30 470 000
Sum innskutt egenkapital		30 500 000	30 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 608 128	14 463 507
Sum opptjent egenkapital		4 608 128	14 463 507
Sum egenkapital		35 108 128	44 963 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	111 294
Sum avsetninger for forpliktelser		0	111 294
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	4	73 410 262	115 441 568
Sum annen langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Sum langsiktig gjeld		73 410 262	115 552 862
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	0	417 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	83 000 000
Leverandørgjeld	4	861 334	3 006 444
Betalbar skatt	5	4 115 604	8 118 730
Annen kortsiktig gjeld	4	138 432 749	101 470 711
Sum kortsiktig gjeld		143 409 687	612 595 885
Sum gjeld		216 819 949	728 148 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 928 077	773 112 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 654831

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 945 012
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Preben Haddeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 06.08.2025



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	43 910 695	209 871 542
Andre driftsinntekter	3	327 599	
Sum inntekter		44 238 294	209 871 542
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	64 001 511	210 310 121
Annen driftskostnad		37 929	1 196
Sum kostnader		64 039 440	210 311 317
Driftsresultat		-19 801 146	-439 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	617 376	562 216
Annen renteinntekt		992 236	53 315
Sum finansinntekter		1 609 612	615 531
Annen rentekostnad		174 347	5 063
Annen finanskostnad	7	11 890 350	
Sum finanskostnader		12 064 697	5 063
Netto finans		-10 455 085	610 468
Resultat før skattekostnad		-30 256 231	170 693
Skattekostnad	5	-4 115 604	8 606 121
Årsresultat		-26 140 627	-8 435 428
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-26 140 627	-8 435 428
Sum overføringer og disponeringer		-26 140 627	-8 435 428



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	18 071 960	29 962 310
Lån til foretak i samme konsern	4	9 056 828	8 339 452
Investeringer i tilknyttet selskap			26 926 153
Sum finansielle anleggsmidler		27 128 788	65 227 915
Sum anleggsmidler		27 128 788	65 227 915

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter		195 816 786	209 100 000
Anlegg under oppføring	2	180 538	66 003 988
Sum varer		195 997 324	275 103 988

Fordringer

Kundefordringer		251 387	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		1 515 000	57 887 364
Andre kortsiktige fordringer		4 115 604	375 570 000
Sum fordringer		5 881 991	433 457 364

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		18 559 213	3 059 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 559 213	3 059 085

Sum omløpsmidler **220 438 528** **711 620 437**

SUM EIENDELER **247 567 316** **776 848 352**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,8	30 000	30 000
Overkurs	6	30 470 000	30 470 000
Sum innskutt egenkapital		30 500 000	30 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 370 660	30 511 287
Sum opptjent egenkapital		4 370 660	30 511 287
Sum egenkapital		34 870 660	61 011 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	4	73 410 262	115 441 568
Sum annen langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Sum langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	0	417 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			83 000 000
Leverandørgjeld	4	853 646	3 004 324
Betalbar skatt	5	0	8 118 730
Kortsiktig konserngjeld	4		2 694 907
Annen kortsiktig gjeld	4	138 432 749	86 577 536
Sum kortsiktig gjeld		139 286 395	600 395 497
Sum gjeld		212 696 657	715 837 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 567 317	776 848 352



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	100 742 463	256 487 800
Andre driftsinntekter	3	327 599	0
Sum inntekter		101 070 062	256 487 800
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	105 940 103	245 717 164
Nedskrivning tomte	2	9 942 535	
Annen driftskostnad		145 914	415 231
Sum kostnader		116 028 552	246 132 395
Driftsresultat		-14 958 490	10 355 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		997 677	53 730
Annen finansinntekt		7 429	7 584
Sum finansinntekter		1 005 106	61 314
Annen rentekostnad		174 347	5 063
Sum finanskostnader		174 347	5 063
Netto finans		830 759	56 251
Resultat før skattekostnad		-14 127 731	10 411 656
Skattekostnad	5	-4 272 353	8 393 106
Årsresultat		-9 855 378	2 018 550
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-9 855 378	2 018 549
Sum overføringer og disponeringer		-9 855 378	2 018 549



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	45 455	
Sum immaterielle eiendeler		45 455	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	26 926 153
Sum finansielle anleggsmidler		0	26 926 153
Sum anleggsmidler		45 455	26 926 153
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter		195 816 786	209 100 000
Tomter under utvikling	2	24 613 446	34 555 981
Anlegg under oppføring	2	180 538	66 003 988
Sum varer		220 610 770	309 659 969
Fordringer			
Kundefordringer		251 387	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		1 515 000	57 887 364
Andre kortsiktige fordringer		8 231 208	375 570 000
Sum fordringer		9 997 595	433 457 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		21 274 256	3 068 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 274 256	3 068 768
Sum omløpsmidler		251 882 621	746 186 101
SUM EIENDELER		251 928 076	773 112 254
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	30 000	30 000
Overkurs	6	30 470 000	30 470 000
Sum innskutt egenkapital		30 500 000	30 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 608 128	14 463 507
Sum opptjent egenkapital		4 608 128	14 463 507
Sum egenkapital		35 108 128	44 963 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	111 294
Sum avsetninger for forpliktelser		0	111 294
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	4	73 410 262	115 441 568
Sum annen langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568
Sum langsiktig gjeld		73 410 262	115 552 862
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	0	417 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	83 000 000
Leverandørgjeld	4	861 334	3 006 444
Betalbar skatt	5	4 115 604	8 118 730
Annen kortsiktig gjeld	4	138 432 749	101 470 711
Sum kortsiktig gjeld		143 409 687	612 595 885
Sum gjeld		216 819 949	728 148 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 928 077	773 112 254



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 922 945 012
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - 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.



ÅRSBERETNING 2024 FOR BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

VIRKSOMHETENS ART

Selskapets og konsernets virksomhet omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Brekkeveien 19 Utvikling AS (mor) og Brekkeveien 19A AS (datter) har begge forretningsadresse i Oslo kommune.

Morselskapet ble stiftet 24.06.2019, og aksjekapitalen er kr 30 000 fordelt på 30 aksjer á kr 1 000. Selskapets aksjonærer er OBOS Nye Hjem AS og Løvenskiold Eiendom AS med en eierandel på 50 % hver.

Brekkeveien 19A AS ble stiftet 02.01.2019, hvor Brekkeveien 19 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

FORTSATT DRIFT

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

FREMTIDIG UTVIKLING

Boligprosjektene i konsernet består av to byggetrinn. Byggetrinn 1 (Brekketunet BRL) består av 146 leiligheter fordelt på 5 hus. Hus A, C, D og E ble delvis ferdigstilt og overlevert boligkjøperne i 2023. Gjenværende boliger i byggetrinn 1 ble ferdigstilt og overlevert i 1. kvartal 2024. Byggetrinn 2 avventer videre utvikling mot rammetillatelse og salgsstart.

FINANSIELL RISKØ

Selskapene er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet.

Selskapene har også fokus på å håndtere den operasjonelle risikoen i det enkelte prosjektet. Dette sikres gjennom blant annet gode rapporteringsrutiner, virksomhetens felles kvalitetssystem og bruk av totalentreprisekontrakter som kontraheringsform.

Selskapene er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Kunde overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers klientkonto, og det kreves 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapene har tilfredsstillende likviditet per 31.12.2024, og fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom salg av leiligheter og ansvarlig lån fra eierne.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i konsernet er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i styre som er valgt inn i selskapet som representant for Løvenskiold Eiendom AS har ikke styreansvarsforsikring.

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for OBOS 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 unnlater 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

Ingen av selskapene har egne ansatte. Daglig leder i Brekkeveien 19 Utvikling AS er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapene som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Styret i Brekkeveien 19 Utvikling AS og styret i Brekkeveien 19A AS består av fire personer, hvorav én er kvinne. Selskapet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

MILJØRAPPORTERING

Hverken mor- eller datterselskap driver virksomhet som forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad.

ÅPENHETSLOVEN

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for selskapene i OBOS-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskapene. Redegjørelsen inngår i OBOS BBL sin årsberetning som legges ut på www.obos.no.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Konsernets driftsinntekter var på kr. 100 742 463 i 2024 mot kr. 256 487 800 i 2023. Konsernet leverte et underskudd på kr. 9 855 378 i 2023 mot overskudd på kr 2 018 549 foregående år.

Brekkeveien 19 Utvikling AS sine driftsinntekter var på kr. 43 910 695 i 2024 mot kr. 209 871 542 i 2023. Resultatregnskapet i morselskapet viser i 2024 et underskudd på kr. 26 140 627 mot et underskudd på kr. 8 435 428 foregående år.

Styret forslår at resultat etter skattekostnad på kr. -26 140 627 i morselskapet og kr. -9 855 378 i konsernet avsettes fra/til annen egenkapital. Etter disponeringen utgjør egenkapitalen i morselskapet kr. 34 870 660 og i konsernet kr. 35 108 128.

Oslo, 30.06.2025
Styret i Brekkeveien 19 Utvikling AS

Magnus Aune Hvam
styreleder

Ida Martine Strøm
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem

Pål Erik Moen-Hansen
styremedlem

Carl Christian Birkeland
daglig leder



RESULTATREGNSKAP

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Brekkeveien 19 Utvikling AS		Brekkeveien 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
Prosjektinntekter	2,3	43 910 695	209 871 542	100 742 463	256 487 800
Andre driftsinntekter	3	327 598	0	327 598	0
Sum driftsinntekter		44 238 294	209 871 542	101 070 062	256 487 800
Prosjektkostnad	2	64 001 511	210 310 121	105 940 103	245 717 164
Annen driftskostnad		37 929	1 196	145 914	415 231
Sum annen driftskostnad		64 039 440	210 311 317	106 086 017	246 132 395
Driftsresultat		-19 801 146	-439 775	-5 015 956	10 355 405
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		992 236	53 315	997 677	53 730
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	617 376	562 216	0	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	0		
Annen finansinntekt		0	0	7 429	7 584
Annen rentekostnad		174 347	5 063	174 347	5 063
Annen finanskostnad	7	11 890 350	0	0	0
Resultat av finansposter		-10 455 085	610 468	830 759	56 251
Resultat før skattekostnad		-30 256 231	170 693	-4 185 196	10 411 656
Skattekostnad	5	-4 115 604	8 606 121	-4 272 353	8 393 106
Årsresultat		-26 140 627	-8 435 428	-9 855 378	2 018 549
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	6	-26 140 627	-8 435 428	-9 855 378	2 018 549
Sum overføringer		-26 140 627	-8 435 428	-9 855 378	2 018 549

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 1



BALANSE

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

EIENDELER	Note	Brekkeveien 19 Utvikling AS		Brekkeveien 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
Utsatt skattefordel	5	0	0	45 455	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0	45 455	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investeringer i datterselskap	7	18 071 960	29 962 310	0	0
Lån til datterselskap	4	9 056 828	8 339 452	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap		0	26 926 153	0	26 926 153
Sum finansielle anleggsmidler		27 128 788	65 227 915	0	26 926 153
Sum anleggsmidler		27 128 788	65 227 915	45 455	26 926 153
OMLØPSMIDLER					
VAREBEHOLDNING					
Beholdning leiligheter		195 816 786	209 100 000	195 816 786	209 100 000
Tomter under utvikling	2	0	0	24 613 446	34 555 981
Anlegg under oppføring	2	180 538	66 003 988	180 538	66 003 988
Sum varer		195 997 324	275 103 988	220 610 770	309 659 969
FORDRINGER					
Kundefordringer		251 387	0	251 387	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		1 515 000	57 887 364	1 515 000	57 887 364
Fordring på foretak i samme konsern	4	0	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer		4 115 604	375 570 000	8 231 208	375 570 000
Sum fordringer		5 881 991	433 457 364	9 997 595	433 457 364
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 559 213	3 059 085	21 274 256	3 068 768
Sum omløpsmidler		220 438 528	711 620 437	251 882 621	746 186 101
Sum eiendeler		247 567 316	776 848 351	251 928 076	773 112 254

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 2



BALANSE

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Brekkeveien 19 Utvikling AS		Brekkeveien 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	6,8	30 000	30 000	30 000	30 000
Overkurs	6	30 470 000	30 470 000	30 470 000	30 470 000
Sum innskutt egenkapital		30 500 000	30 500 000	30 500 000	30 500 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	4 370 660	30 511 287	4 608 128	14 463 507
Sum opptjent egenkapital		4 370 660	30 511 287	4 608 128	14 463 507
Sum egenkapital		34 870 660	61 011 287	35 108 128	44 963 507
GJELD					
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE					
Utsatt skatt	5	0	0	0	111 294
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	0	111 294
ANNEN LANGSIKTIG GJELD					
Ansvarlig lån	4	73 410 262	115 441 568	73 410 262	115 441 568
Sum langsiktig gjeld		73 410 262	115 441 568	73 410 262	115 441 568
KORTSIKTIG GJELD					
Byggelån	9	0	417 000 000	0	417 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	83 000 000	0	83 000 000
Leverandørgjeld	4	853 646	3 004 324	861 334	3 006 444
Betalbar skatt	5	0	8 118 730	4 115 604	8 118 730
Skyldig offentlige avgifter		0	0	0	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	0	2 694 907	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4	138 432 749	86 577 536	138 432 749	101 470 711
Sum kortsiktig gjeld		139 286 396	600 395 497	143 409 687	612 595 885
Sum gjeld		212 696 657	715 837 065	216 819 949	728 148 747
Sum egenkapital og gjeld		247 567 317	776 848 351	251 928 077	773 112 254

Oslo, 30.06.2025
Styret i Brekkeveien 19 Utvikling AS

Magnus Aune Hvam
styreleder

Ida Martine Strøm
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem

Pål Erik Moen-Hansen
styremedlem

Carl Christian Birkeland
daglig leder

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 3



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

	Note	Brekkeveien 19 Utvikling AS		Brekkeveien 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skattekostnad		-30 256 231	170 693	-14 127 731	10 411 655
Betalte skatter		-8 118 730	-688 329	-8 118 730	-688 329
Endring i varelager		79 106 664	-119 122 751	89 049 199	-41 778 267
Endring i kundefordringer og opptjent ikke fakturert		431 690 976	-285 918 688	56 120 976	128 282 706
Endring i leverandørgjeld		-2 150 677	-30 066 076	-2 145 110	-30 076 180
Endring i andre tidsavgrensningsposter		49 160 304	85 785 676	439 458 191	-302 738 393
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		519 432 306	-349 839 475	560 236 796	-236 586 808
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Lån til datterselskaper		-717 376	418 720	0	0
Kjøp av aksjer/andeler i datterselskaper		0	0	0	0
Salg av aksjer/andeler i datterselskaper		38 816 503	113 781 240	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		38 099 127	114 199 960	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Opptak/nedbetaling ansvarlig lån		-42 031 306	31 707 646	-42 031 306	31 707 646
Opptak/nedbetaling byggelån		-417 000 000	200 500 000	-417 000 000	200 500 000
Opptak/nedbetaling tomtelån		-83 000 000	0	-83 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-542 031 306	232 207 646	-542 031 306	232 207 646
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15 500 127	-3 431 868	18 205 489	-4 379 162
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		3 059 086	6 490 954	3 068 768	7 447 930
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 559 213	3 059 086	21 274 257	3 068 768

BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 4



NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Brekkeveien 19 Utvikling AS og selskaper som Brekkeveien 19 Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Innteksføring og kostnadsføring

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

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 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. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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 balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsværdi.

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.



Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 2 - VAREBEHOLDNING/PROSJEKTER

Brekkeveien 19 Utvikling AS:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Beholdning leiligheter	Sum varer
IB per 01.01.2024	66 003 988	0	209 100 000	275 103 988
Netto aktivert/belastet 2024	-65 823 450	0	-13 283 214	-79 106 664
UB per 31.12.2024	180 538	0	195 816 786	195 997 324

	2024	2023
Inntektsføring	43 910 695	209 871 542
Kostnadsføring	64 001 511	210 310 121
Prosjektresultat	-20 090 815	-438 579

Brekkeveien 19 Utvikling konsern:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Beholdning leiligheter	Sum varer
IB per 01.01.2024	66 003 988	34 555 981	209 100 000	309 659 969
Netto aktivert/belastet 2024	-65 823 450	-9 942 535	-13 283 214	-89 049 199
UB per 31.12.2024	180 538	24 613 446	195 816 786	220 610 770

	2024	2023
Inntektsføring	100 742 463	256 487 800
Kostnadsføring	105 940 103	245 717 164
Prosjektresultat	-5 197 640	10 770 635

Prosjektet Brekkeveien 19 felt 1 ble delvis overlevert i 2023. Hus A, C, D og E ble overlevert i 2023, mens Hus B ble overlevert i løpet av 1. kvartal 2024.

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRE 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 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

Brekkeveien 19 Utvikling AS:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	136 223	18 194
Attestasjonstjenester	37 250	51 039
Sum	173 473	69 233

Brekkeveien 19 Utvikling konsern:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	155 569	36 388
Attestasjonstjenester	44 938	51 039
Sum	200 506	87 426



NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN OG ANDRE NÆRSTÅENDE PARTER

Lån til datterselskap	2024	2023
Lån til Brekkeveien 19A AS	9 056 828	8 339 452
Sum lån til datterselskap	9 056 828	8 339 452

Brekkeveien 19 Utvikling AS har ytt ansvarlig lån til datterselskapet Brekkeveien 19A AS. Lånet forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt. Per 31.12.2023 var rentesatsen 7,25 % p.a. Renten kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen inntil Brekkeveien 19A AS har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2030, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen. Det er inntektsført totalt kr 617 376 i renter i 2024.

Annen langsiktig gjeld	2024	2023
Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS:		
Hovedstol	52 600 000	40 100 000
Opptrekk/nedbetaling	-24 200 000	12 500 000
Renter tidligere år	5 119 162	1 761 343
Kapitaliserte renter i år	3 185 799	3 357 819
Sum ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS	36 704 961	57 719 162
Ansvarlig lån fra Løvenskiold Eiendom AS:		
Hovedstol	52 600 000	40 100 000
Opptrekk/nedbetaling	-24 200 000	12 500 000
Renter tidligere år	5 122 406	1 772 579
Kapitaliserte renter i år	3 182 894	3 349 827
Sum ansvarlig lån fra Løvenskiold Eiendom AS	36 705 300	57 722 406
Sum annen langsiktig gjeld	73 410 261	115 441 568

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Løvenskiold Eiendom AS forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt. Per 31.12.2023 var rentesatsen 7,45 % p.a. Renten kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2031, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen. Det er kostnadsført totalt kr 6 707 646 i renter i 2023.

Leverandørgjeld	2024	2023
OBOS BBL	50 906	28 000
OBOS Nye Hjem AS	516 083	637 745
OBOS Prosjekt AS	71 111	998 819
Sum leverandørgjeld	638 100	1 664 564
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2024	2023
Kortsiktig gjeld til Brekkeveien 19A AS	0	2 694 907
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	2 694 907

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.



NOTE 5 - SKATT

	Brekkeveien 19 Utvikling AS		Brekkeveien 19 Utvikling konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på årets resultat:				
Betalbar skatt	0	8 711 610	0	8 711 610
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0	0	-592 880
Endring i utsatt skatt/skattefordel	0	-105 489	156 748	274 375
Korreksjon feil tidligere år	-4 115 604		-4 115 604	
Skattekostnad	-4 115 604	8 606 121	-3 958 856	8 393 105
Skattepliktig inntekt:				
Resultat før skatt	-30 256 231	170 693	-4 185 196	10 411 656
Permanente forskjeller	12 064 697	0	7 114 057	-11 209 215
Endring i midlertidige forskjeller	8 982 307	44 663 330	8 968 231	44 645 734
Avskåret rentefradrag	6 368 693	6 707 646	6 368 693	6 707 646
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 943 441	0	-11 943 441
Skattepliktig inntekt	-2 840 533	39 598 227	18 265 784	38 612 380
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	0	8 711 610	0	8 711 610
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-592 880	0	-592 880
Sum betalbar skatt i balansen	0	8 118 730	0	8 118 731

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

Det har blitt korrigert en tidligere feil, slik at årets skattekostnad blir -4 115 604. Dette fører til at det skatt til gode på 4 115 604 pr 31.12.24

	Brekkeveien 19 Utvikling AS		
	2024	2023	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Tilvirkningskontrakter	0	10 544 868	10 544 868
Andre forskjeller	-19 386 640	-20 949 201	-1 562 561
Varebeholdning	0	0	0
Sum	-19 386 640	-10 404 333	8 982 307
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 840 533	0	2 840 533
Avskåret rentefradrag	-16 205 108	-9 836 415	6 368 693
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	38 432 282	20 240 748	-18 191 534
Grunnlag for utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt	0	0	0

	Brekkeveien 19 Utvikling konsern		
	2024	2023	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	-56 306	-70 383	-14 077
Tilvirkningskontrakter	0	10 544 868	10 544 868
Andre forskjeller	-19 386 640	-39 656 493	-20 269 853
Varebeholdning	576 262	576 262	0
Sum	-18 866 685	-28 605 746	-9 739 061
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 567 101	0	3 567 101
Avskåret rentefradrag	-16 205 108	-9 836 415	6 368 693
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	38 432 282	38 948 040	515 758
Grunnlag for utsatt skatt	-206 612	505 879	712 491
Utsatt skatt	-45 454	111 294	156 748

Utsatt skattefordel er ikke balanseført som følge av usikkerhet knyttet til fremtidig skattepliktig inntjening.



NOTE 6 - EGENKAPITAL

Brekkeveien 19 Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	30 000	30 470 000	30 511 287	61 011 287
Årets resultat	0	0	-26 140 627	-26 140 627
Egenkapital per 31.12.2024	30 000	30 470 000	4 370 660	34 870 660

Brekkeveien 19 Utvikling konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	30 000	30 470 000	14 463 507	44 963 507
Årets resultat	0	0	-9 855 378	-9 855 378
Egenkapital per 31.12.2024	30 000	30 470 000	4 608 129	35 108 129

I samsvar med regnskapsloven § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Datterselskap	Eierandel (*)	Årets resultat	Egenkapital per 31.12.2024
Brekkeveien 19A AS	100 %	-555 742	564 244
Sum		-555 742	564 244

*Stemmeandelen tilsvarer eierandelen.

Virkelig verdi av aksjene i datterselskapet overstiger bokført verdi av egenkapitalen som følge av merverdier på tomten. Aksjene er nedskrevet med 11 890 350 til virkelig verdi i 2024.

NOTE 8 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Brekkeveien 19 Utvikling AS per 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000
Sum	30	1 000	30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % per 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	15	50	50
Løvenskiöld Eiendom AS	15	50	50
Totalt antall aksjer	30	100	100

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Brekkeveien 19 Utvikling AS har per 31.12.2023 ett tomtelån, og ett byggelån for prosjektet Brekkeveien 19 Felt 1 i Nordea. Rentesatsen for lånene var 6,26 % per 31.12.2023. Begge lånene forfalt til betaling 02.05.2024, og er nedbetalt i sin helhet.

Gjeld sikret med pant	2024	2023
Tomtelån	0	83 000 000
Byggelån	0	417 000 000
Sum gjeld sikret med pant	0	500 000 000

Lånene er sikret med pant pålydende MNOK 600 i fast eiendom med gnr. 54 bnr. 73, 438, 439, 440, 441, 442, 443 og 444 i Ås kommune. I tillegg er lånene sikret med pant i selskapene som eier eiendommene og pant i tinglyst festekontrakt pålydende MNOK 600.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Investering i datterselskap	18 071 960	29 962 310
Varebeholdning og andre fordringer	230 608 365	743 117 333
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	248 680 325	773 079 643

Lånet er nedbetalt i sin helhet i 2024



Verification

Transaction 09222115557550820319

Document

Brekkeveien 19 Utvikling - Konsernregnskap 2024
Main document
11 pages
Initiated on 2025-06-30 10:51:15 CEST (+0200) by Preben Haddeland (PH)
Finalised on 2025-07-01 13:55:16 CEST (+0200)

Initiator

Preben Haddeland (PH)
OBOS BBL
Company reg. no. 937052766
preben.haddeland@obos.no

Signatories

Ida Martine Strøm (IMS)
ida.martine.strom@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)
Signed 2025-06-30 11:05:27 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)
anders.skauge@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Anders Skauge"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)
Signed 2025-06-30 11:53:29 CEST (+0200)

Carl Christian Birkeland (CCB)
carl.birkeland@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Carl Christian Birkeland"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-03-06 15:00:44 CET (+0100)
Signed 2025-06-30 15:21:34 CEST (+0200)

Magnus Aune Hvam (MAH)
magnus.hvam@lovenskiold.no



The name returned by Norwegian BankID was "Magnus Aune Hvam"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-03-08 21:43:27 CET (+0100)
Signed 2025-07-01 13:55:16 CEST (+0200)

Pål Erik Moen-Hansen (PEM)
palerik.moen-hansen@lovenskiold.no



The name returned by Norwegian BankID was "Pål Erik Moen-Hansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-01-14 10:30:06 CET (+0100)
Signed 2025-06-30 22:17:08 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557550820319

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





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 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

Til generalforsamlingen i Brekkeveien 19 Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekkeveien 19 Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i 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.



Shape the future
with confidence

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 intern kontroll 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 og konsernets 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, konsernet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Brekkeveien 19 Utvikling AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnr: 6152J-ZUXQP-WWZYT-U564X-5MXWQ-PQNGP



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 1. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6J5ZJ-ZUXQP-WWZYT-U564X-5MXWQ-PQNGP



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."

Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-01 14:51:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6J5ZJ-ZUXQP-WWZYT-U564X-5MXWQ-PQNGP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.