



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11
9008 TROMSØ

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: Lorentz Trygve Kvalvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 166 385 310 | 60 620 433 |
| Annen driftsinntekt | | 15 336 946 | 4 091 310 |
| Sum inntekter | | 181 722 256 | 64 711 743 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 167 637 271 | 63 587 054 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 946 786 | 6 545 956 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 8 600 | 8 600 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 137 927 | 30 213 267 |
| Sum kostnader | | 175 730 583 | 100 354 878 |
| Driftsresultat | | 5 991 673 | -35 643 135 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | | -6 952 022 | 8 812 898 |
| Annen finansinntekt | | 125 925 | 50 093 182 |
| Sum finansinntekter | | -6 826 097 | 58 906 080 |
| Annen rentekostnad | | 473 461 | 49 430 |
| Annen finanskostnad | | 1 520 | 87 |
| Sum finanskostnader | | 474 981 | 49 517 |
| Netto finans | | -7 301 078 | 58 856 563 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 309 405 | 23 213 427 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Årsresultat | 5 | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Totalresultat | | -2 558 635 | 30 679 301 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 30 679 302 |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 558 635 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 558 635 | 30 679 302 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 12 448 240 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 12 448 240 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | | |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 24 048 | 32 648 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 048 | 32 648 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 42 301 802 | 30 912 277 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 40 380 296 | 47 332 318 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | | |
| Andre langsiktige fordringer | | | 37 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 682 098 | 78 282 095 |
| Sum anleggsmidler | | 82 706 146 | 90 762 982 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 8, 9 | 202 338 851 | 103 963 485 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 827 258 | 3 231 589 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 021 183 | 2 145 322 |
| Konsernfordringer | 6 | 60 059 100 | 7 696 979 |
| Sum fordringer | | 73 907 541 | 13 073 890 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 399 384 | 563 310 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 399 384 | 563 310 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 276 645 777 | 117 600 685 |
| SUM EIENDELER | | 359 351 923 | 208 363 667 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 11 | | |
| Overkurs | | 10 000 | 10 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 101 356 181 | 54 510 083 |
| Sum innskutt egenkapital | | 102 866 181 | 56 020 083 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Sum egenkapital | 5 | 117 251 458 | 72 963 995 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 013 992 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 013 992 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 6 | 22 697 894 | 22 793 958 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 697 894 | 22 793 958 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 711 886 | 22 793 958 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 138 294 794 | 48 649 294 |
| Leverandørgjeld | | 27 475 364 | 9 392 301 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 761 463 | 872 710 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 35 406 460 | 15 586 192 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 450 499 | 38 105 218 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 217 388 579 | 112 605 714 |
| Sum gjeld | | 242 100 465 | 135 399 672 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 359 351 923 | 208 363 667 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 549641

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11
9008 TROMSØ

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: Lorentz Trygve Kvalvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 989 276 603
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 166 385 310 | 60 620 433 |
| Annen driftsinntekt | | 15 336 946 | 4 091 310 |
| Sum inntekter | | 181 722 256 | 64 711 743 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 167 637 271 | 63 587 054 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 946 786 | 6 545 956 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 8 600 | 8 600 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 137 927 | 30 213 267 |
| Sum kostnader | | 175 730 583 | 100 354 878 |
| Driftsresultat | | 5 991 673 | -35 643 135 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | | -6 952 022 | 8 812 898 |
| Annen finansinntekt | | 125 925 | 50 093 182 |
| Sum finansinntekter | | -6 826 097 | 58 906 080 |
| Annen rentekostnad | | 473 461 | 49 430 |
| Annen finanskostnad | | 1 520 | 87 |
| Sum finanskostnader | | 474 981 | 49 517 |
| Netto finans | | -7 301 078 | 58 856 563 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Årsresultat | 5 | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Totalresultat | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 30 679 302 |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 558 635 | |



Sum overføringer og
disponeringer

-2 558 635

30 679 302



Organisasjonsnr: 989 276 603
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 12 448 240 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 12 448 240 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | | |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 3 | 24 048 | 32 648 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 048 | 32 648 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 42 301 802 | 30 912 277 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 40 380 296 | 47 332 318 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | | |
| Andre langsiktige fordringer | | | 37 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 682 098 | 78 282 095 |
| Sum anleggsmidler | | 82 706 146 | 90 762 982 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 8, 9 | 202 338 851 | 103 963 485 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 827 258 | 3 231 589 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 021 183 | 2 145 322 |
| Konsernfordringer | 6 | 60 059 100 | 7 696 979 |
| Sum fordringer | | 73 907 541 | 13 073 890 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 10 | 399 384 | 563 310 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 399 384 | 563 310 |



| | | | |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 276 645 777 | 117 600 685 |
| SUM EIENDELER | | 359 351 923 | 208 363 667 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 11 | | |
| Overkurs | | 10 000 | 10 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 101 356 181 | 54 510 083 |
| Sum innskutt egenkapital | | 102 866 181 | 56 020 083 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Sum egenkapital | 5 | 117 251 458 | 72 963 995 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 013 992 | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | 2 013 992 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 6 | 22 697 894 | 22 793 958 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 697 894 | 22 793 958 |
| Sum langsiktig gjeld | | 24 711 886 | 22 793 958 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 138 294 794 | 48 649 294 |
| Leverandørgjeld | | 27 475 364 | 9 392 301 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 761 463 | 872 710 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 35 406 460 | 15 586 192 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 450 499 | 38 105 218 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 217 388 579 | 112 605 714 |
| Sum gjeld | | 242 100 465 | 135 399 672 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 359 351 923 | 208 363 667 |



Organisasjonsnr: 989 276 603
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



KPMG AS
Sjøgata 8
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bodo | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Penneo document key: ZEMU-NUOX-KQY0U-F45Q-QY4LF-PUBLM



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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 26. juni 2023
KPMG AS

Trond Larssen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZEMlj-NJQX-KQY0J-FJ45Q-QY4LF-PJ8LM



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."

Trond Larsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-26 19:36:52 UTC



Penneo Dokumentnr: ZEMIJ-NIUCX-KQY0J-FJ45Q-QY4LF-PUBLM

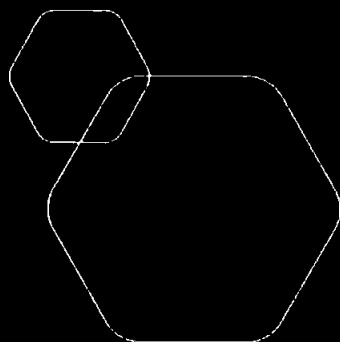
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

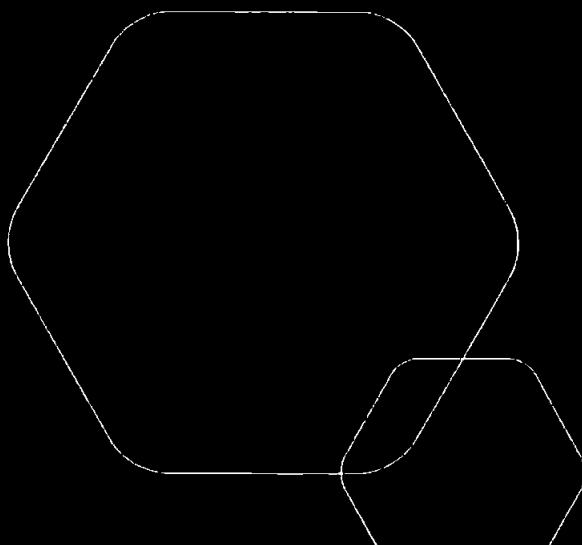
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



Årsregnskap 2022
Eiendomsgruppen Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 989 276 603



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

| DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 166 385 310 | 60 620 433 |
| Annen driftsinntekt | | 15 336 946 | 4 091 310 |
| Sum driftsinntekter | | 181 722 256 | 64 711 743 |
| Varekostnad | | 167 637 271 | 63 587 054 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 946 786 | 6 545 956 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 8 600 | 8 600 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 137 927 | 30 213 267 |
| Sum driftskostnader | | 175 730 583 | 100 354 878 |
| Driftsresultat | | 5 991 673 | -35 643 135 |
| FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | | -6 952 022 | 8 812 898 |
| Annen finansinntekt | | 125 925 | 50 093 182 |
| Annen rentekostnad | | 473 461 | 49 430 |
| Annen finanskostnad | | 1 520 | 87 |
| Resultat av finansposter | | -7 301 078 | 58 856 563 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 309 405 | 23 213 427 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Resultat | | -2 558 635 | 30 679 301 |
| Årsresultat | 5 | -2 558 635 | 30 679 301 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 30 679 302 |
| Overført fra annen egenkapital | | 2 558 635 | 0 |
| Sum overføringer | | -2 558 635 | 30 679 302 |



BALANSE

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 0 | 12 448 240 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 12 448 240 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 24 048 | 32 648 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 048 | 32 648 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 42 301 802 | 30 912 277 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 40 380 296 | 47 332 318 |
| Andre langsiktige fordringer | | 0 | 37 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 682 098 | 78 282 095 |
| Sum anleggsmidler | | 82 706 146 | 90 762 982 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Prosjekter under utførelse | 8, 9 | 202 338 851 | 103 963 485 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 10 827 258 | 3 231 589 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 021 183 | 2 145 322 |
| Andre fordringer på konsernselskap | 6 | 60 059 100 | 7 696 979 |
| Sum fordringer | | 73 907 541 | 13 073 890 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 399 384 | 563 310 |
| Sum omløpsmidler | | 276 645 777 | 117 600 685 |
| Sum eiendeler | | 359 351 923 | 208 363 667 |

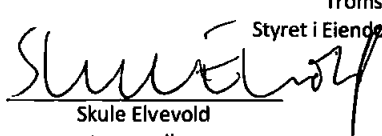


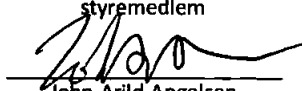
BALANSE

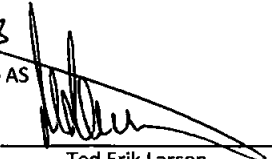
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

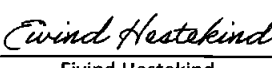
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 11 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Overkurs | | 10 000 | 10 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 101 356 181 | 54 510 083 |
| Sum innskutt egenkapital | | 102 866 181 | 56 020 083 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 385 277 | 16 943 912 |
| Sum egenkapital | 5 | 117 251 458 | 72 963 995 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 013 992 | 0 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 013 992 | 0 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 6 | 22 697 894 | 22 793 958 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 697 894 | 22 793 958 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 138 294 794 | 48 649 294 |
| Leverandørgjeld | | 27 475 364 | 9 392 301 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 761 463 | 872 710 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 450 499 | 38 105 218 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 6 | 35 406 460 | 15 586 192 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 217 388 579 | 112 605 714 |
| Sum gjeld | | 242 100 465 | 135 399 672 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 359 351 923 | 208 363 667 |

Tromsø, 26/6-23
Styret i Eiendomsgruppen Oslo AS


Skule Elvevold
styremedlem


John-Arild Angelsen
styremedlem


Ted Erik Larsen
styreleder


Eivind Hestekind
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

a) Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. 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

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra salgsgrad og ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

e) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

f) Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

g) 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

h) Investering i datterselskap og tilknyttet selskap



Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for vurdering og presentasjon av investeringer i tilknyttet selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Morselskap konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

Note1 Salgsinntekter

| Per virksomhetsområde | 2022 | 2021 |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Salg prosjekter m.v | 166 385 310 | 60 620 433 |
| Andre driftsinntekter | 15 336 946 | 4 091 310 |
| Sum | 181 722 256 | 64 711 743 |

Geografisk fordeling

| | | |
|------------|--------------------|-------------------|
| Norge | 181 722 256 | 64 711 743 |
| Sum | 181 722 256 | 64 711 743 |



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 4 319 626 | 5 075 162 |
| Arbeidsgiveravgift | 719 148 | 779 255 |
| Pensjonskostnader | 370 701 | 203 583 |
| Andre ytelser | 537 311 | 487 956 |
| Sum | 5 946 786 | 6 545 956 |

Gjennomsnittlig antall årsverk: 3

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| Lønn | 1 793 833 | |
| Annen godtgjørelse | 172 598 | |

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser der vederlaget utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 33 000 ink. mva. I tillegg kommer annen bistand med kr 155 004 ink. mva

Note 3 Anleggsmidler

| | Driftsløstøre, inventar ol. | Sum |
|---|--|---------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 98 548 | 98 548 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 98 548 | 98 548 |
| Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22 | 65 900 | 65 900 |
| + Årets ordinære avskrivninger | 8 600 | 8 600 |
| = Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | 74 500 | 74 500 |
| Bokført verdi 01.01.22 | 32 648 | 32 648 |
| - Årets avskrivning og nedskrivning | 8 600 | 8 600 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 24 048 | 24 048 |
| Økonomisk levetid | 5 år | |

Avskrivningsplan er lineær.



Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -1 309 405 | 23 213 427 |
| Permanente forskjeller | 6 987 723 | -57 149 217 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -33 575 881 | -4 536 939 |
| Mottatt konsernbidrag | 60 059 100 | 7 696 979 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -32 161 537 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -30 775 750 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -13 213 002 | -1 693 335 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 13 213 002 | 1 693 335 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | -1 309 405 | 23 213 427 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -288 069 | 5 106 954 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 1 537 299 | -12 572 828 |
| Sum | 1 249 230 | -7 465 874 |
| Effektiv skattesats | -95,4 % | -32,2 % |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | 24 048 | 17 746 | -6 302 |
| Tilvirkningskontrakter | 40 108 548 | 25 144 424 | -14 964 125 |
| Fordringer | -378 902 | -378 902 | 0 |
| Avsetninger mv | -5 999 817 | -24 605 271 | -18 605 454 |
| Sum | 33 753 877 | 177 997 | -33 575 881 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -596 935 | -32 758 473 | -32 161 537 |
| Avskåret rentefradrag | -24 002 432 | -24 002 432 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | 9 154 510 | -56 582 908 | -65 737 418 |
| Utsatt skatt / skattefordel (22 %) | 2 013 992 | -12 448 240 | -14 462 232 |



Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|------------------|---------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 1 500 000 | 10 000 | 54 510 083 | 16 943 912 | 72 963 995 |
| Årets resultat | | | | -2 558 635 | -2 558 635 |
| Konsernbidrag mottatt | | | 46 846 098 | | 46 846 098 |
| Pr 31.12.2022 | 1 500 000 | 10 000 | 101 356 181 | 14 385 277 | 117 251 458 |

Note 6 Konsernfordringer og gjeld

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Lån til B & E Invest AS | 8 515 296 | 8 297 252 |
| Lån til Eiendomsgruppen AS | 18 401 401 | 9 021 572 |
| Lån til Eiendomsgruppen Nord-Norge AS | 0 | 0 |
| Lån til GjØa Eiendom AS | 3 138 004 | 3 137 824 |
| Lån til Eiendomsgruppen Utvikling AS | 2 522 915 | 2 758 131 |
| Lån til Eiendomsgruppen Trondheim AS | 9 671 887 | 9 767 332 |
| Lån til RØnvikfjellet AS | 17 976 | 17 976 |
| Lån GjØa Gruppe AS | 34 324 | 34 324 |
| Konsernbidrag fra Eiendomsgruppen Vest AS | 60 059 100 | |
| Konsernfordringer i balansen | 102 360 902 | 33 034 411 |
| | 2022 | 2021 |
| Lån fra Eiendomsgruppen Utvikling AS | 235 503 | 242 304 |
| Lån fra Eiendomsgruppen Nord-Norge AS | 6 181 | 0 |
| Lån fra Eiendomsgruppen Trondheim AS | 0 | 95 445 |
| Lån fra Eiendomsgruppen Vest AS | 22 456 209 | 22 456 209 |
| Trekk på konsernkonto | 35 406 460 | 15 586 192 |
| Konserngjeld i balansen | 58 104 353 | 38 380 150 |



Note 7 Tilknyttet selskap (EK - metoden)

| Firma | Anskaffelsestids- punkt | Forretnings- kontor | Eierandel | Stem- m andel |
|--|----------------------------|---|-------------------|---------------------|
| Lillestrøm Sentrumsbolig AS | 23.11.2015 | Oslo | 50% | 50% |
| SBN AS | 25.10.2019 | Oslo | 50% | 50% |
| Merverdianalyse | | SBN AS Lillestrøm Sentrumsbolig AS | | |
| Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet | | 15 000 | 22 500 000 | |
| Anskaffelseskost | | 15 000 | 22 500 000 | |
| Beregning av årets resultatandel | | SBN AS Lillestrøm Sentrumsbolig AS | | |
| Andel årets resultat | | - 580 178 | 8 827 898 | |
| Årets resultatandel | | - 580 178 | 8 827 898 | |
| Beregning av bokført verdi per 31.12.2022 | | Lillestrøm Sentrumsbolig AS | | |
| Inngående balanse 01.01.2022 | | 0 | 47 332 318 | |
| Årets resultatandel | | - 714 428 | -6 952 022 | |
| Utgående balanse 31.12.2022 | | 0 | 40 380 296 | |

Note 8 Fordringer og gjeld

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Gjeld sikret ved pant</i> | 138 294 804 | 48 649 303 |
| Sum | 138 294 804 | 48 649 303 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | | |
| | 2022 | 2021 |
| Prosjekter under utførelse | 202 338 851 | 103 963 485 |
| Sum | 202 338 851 | 103 963 485 |



Note 9 Prosjekter under utførelse

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Prosjekter under utførelse brutto | 202 338 851 | 103 963 485 |
| Forskuddsfakturert | 0 | 0 |
| Netto | 202 338 851 | 103 963 485 |

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

Note 10 Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 240 089 bundne skattetrekkmidler.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 500 000 | 1,0 | 1 500 000 |
| Sum | 1 500 000 | | 1 500 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------|-----------|-------------|
| EIENDOMSGRUPPEN AS | 1 500 000 | 100,0 | 100,0 |