



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 861 192  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA 13 AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Aleksander Dammen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### 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, 02.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	142 356 196	118 791 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 356 196</b>	<b>118 791 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	136 074 972	110 943 477
Annen driftskostnad		2 551	5 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>136 077 522</b>	<b>110 948 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 278 673</b>	<b>7 842 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 387	29 255
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 387</b>	<b>29 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>66 387</b>	<b>29 255</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 345 060</b>	<b>7 872 011</b>
Skattekostnad	4	1 395 913	1 732 454
<b>Årsresultat</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	4 949 147	6 139 557
Avsatt til annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdning leiligheter	2	37 097 264	
Tomter under utvikling	2	43 063 242	49 839 154
Anlegg under oppføring	2	53 233 603	111 075 452
<b>Sum varer</b>		<b>133 394 108</b>	<b>160 914 606</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	123 593 355	177 008 227
<b>Sum fordringer</b>		<b>123 593 355</b>	<b>177 008 227</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 699 293	10 988 259
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 699 293</b>	<b>10 988 259</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital	5	5 782 852	833 705
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 782 852</b>	<b>833 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 812 852</b>	<b>863 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	642 077	235 931
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>642 077</b>	<b>235 931</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	55 500 000	55 500 000
Ansvarlig lånekapital	9	65 555 741	61 056 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>121 055 741</b>	<b>116 556 801</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>121 697 818</b>	<b>116 792 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	8	104 451 673	211 453 031
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	9	2 837 429	19 801 624
Betalbar skatt	4	989 767	
Annen kortsiktig gjeld		27 897 217	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 176 086</b>	<b>231 254 655</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>257 873 904</b>	<b>348 047 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 723271

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 861 192  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA 13 AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Nye Hjem AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Aleksander Dammen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### 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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 921 861 192  
RAUBEKKGATA 13 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	142 356 196	118 791 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 356 196</b>	<b>118 791 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	136 074 972	110 943 477
Annen driftskostnad		2 551	5 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>136 077 522</b>	<b>110 948 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 278 673</b>	<b>7 842 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 387	29 255
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 387</b>	<b>29 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>66 387</b>	<b>29 255</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 345 060</b>	<b>7 872 011</b>
Skattekostnad	4	1 395 913	1 732 454
<b>Årsresultat</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	4 949 147	6 139 557
Avsatt til annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>



Organisasjonsnr: 921 861 192  
RAUBEKKGATA 13 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

Beholdning leiligheter	2	37 097 264	
Tomter under utvikling	2	43 063 242	49 839 154
Anlegg under oppføring	2	53 233 603	111 075 452
Sum varer		133 394 108	160 914 606

##### Fordringer

Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	123 593 355	177 008 227
Sum fordringer		123 593 355	177 008 227

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	6 699 293	10 988 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 699 293	10 988 259

Sum omløpsmidler		263 686 756	348 911 092
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		263 686 756	348 911 092
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	5 782 852	833 705
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		5 782 852	833 705

Sum egenkapital		5 812 852	863 705
-----------------	--	-----------	---------

##### Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	642 077	235 931
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>642 077</b>	<b>235 931</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	55 500 000	55 500 000
Ansvarlig lånekapital	9	65 555 741	61 056 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>121 055 741</b>	<b>116 556 801</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>121 697 818</b>	<b>116 792 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	8	104 451 673	211 453 031
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	9	2 837 429	19 801 624
Betalbar skatt	4	989 767	
Annen kortsiktig gjeld		27 897 217	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 176 086</b>	<b>231 254 655</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>257 873 904</b>	<b>348 047 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>



Organisasjonsnr: 921 861 192  
RAUBEKKGATA 13 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

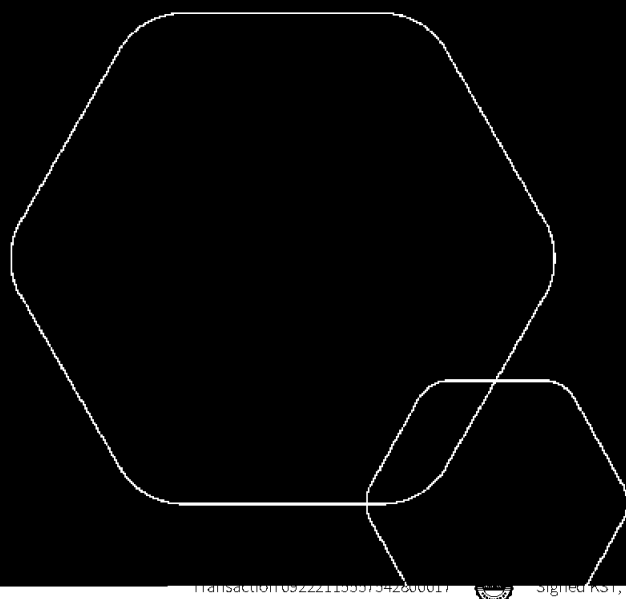
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2024 Raubekkgata 13 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 861 192

Transaction: 09222118557342800017 Signed: KST, RW, SMO, DB, WH



## ÅRSBERETNING 2024 FOR RAUBEKKGATA 13 AS

Raubekkgata 13 AS har frivillig valgt å utarbeide årsberetning i samsvar med regnskapsloven §2-2.

### VIRKSOMHETENS ART

Raubekkgata 13 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapet har forretningsadresse i Oslo kommune. Selskapet ble stiftet 26.10.2018.

### FORTSATT DRIFT

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

### FREMTIDIG UTVIKLING

Inflasjonen antas å falle videre i 2025 og man nærmer seg målet på 2 prosent. Norges Bank signaliserer at rentetoppen er nådd, og den langsiktige rentekurven er på vei ned. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdninger i 2025. I Norge er arbeidsmarkedet godt og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt. Samtidig er det fortsatt en del usikkerhet. Kronesvekkelse, samt geopolitisk risiko, kan bidra til at det tar lenger tid å få ned inflasjon og renter enn ventet. Hovedsynet er at usikkerheten knyttet til investering i bolig reduseres for boligkjøperne i 2025. Svært lav igangsetting kombinert med befolkningsvekst de siste årene taler for at det er et underliggende udekket boligbehov.

Styret er avventende optimistiske, og tror på at 2025 vil bli noe bedre enn 2024.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Selskapets tomtebank danner grunnlag for byggeaktiviteten i årene fremover. Tomtene har en attraktiv beliggenhet og bør kunne realiseres innenfor en akseptabel tidshorison.

For å nå en bredere kjøpergruppe, bl.a. førstegangsetablerere og andre som har problemer med finansiering og som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, og for å imøtekomme forventninger til OBOS som medlemsorganisasjon og politiske signaler, vil OBOS jobbe for ytterligere å utvikle boligtilbudet til medlemmene. Eksempler på dette er OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

### 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 inntrådte forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.

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

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

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2024. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved optak av kortsiktige kreditter.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Raubekkgata 13 AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.





## ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen egne ansatte. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Raubekkgata 13 AS har retningslinjer som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Det er ikke planlagt eller iverksatt tiltak for å endre styrets sammensetning. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 2 er kvinner. Styret har ikke mottatt styrehonorar for regnskapsåret 2024.

## MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapets styre og ledelse som er valgt inn som representant for OBOS i selskapet er dekket under styreansvarforsikringsordning 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 forsikring.

Representanter i selskapets styre og ledelse som er valgt inn som representant for Nordr i selskapet er dekket under styreansvarforsikring betalt av Nordr. 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.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Raubekkgata 13 AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 4 949 147 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	4 949 147

28.03.2025  
Styret i Raubekkgata 13 AS

Kristin Solerød Tronaas  
styreleder

Dag Byrøygard  
styremedlem

Signe Marie Høie Olsen-Nauen  
styremedlem

Wilhelm Holst  
daglig leder

Roar Nåvik  
styremedlem





## RESULTATREGNSKAP

### RAUBEKKGATA 13 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Prosjektinntekt	2	142 356 196	118 791 439
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>142 356 196</b>	<b>118 791 439</b>
Prosjektkostnader	2, 3	136 074 972	110 943 477
Annen driftskostnad		2 551	5 205
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>136 077 522</b>	<b>110 948 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 278 673</b>	<b>7 842 756</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		66 387	29 255
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>66 387</b>	<b>29 255</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 345 060</b>	<b>7 872 011</b>
Skattekostnad	4	1 395 913	1 732 454
<b>Årsresultat</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til/fra udekket tap	5	4 949 147	6 139 557
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 949 147</b>	<b>6 139 557</b>





### BALANSE

#### RAUBEKKGATA 13 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Beholdning leiligheter	2	37 097 264	0
Tomter under utvikling	2	43 063 242	49 839 154
Anlegg under oppføring	2	53 233 603	111 075 452
<b>Sum varer</b>		<b>133 394 108</b>	<b>160 914 606</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	123 593 355	177 008 227
<b>Sum fordringer</b>		<b>123 593 355</b>	<b>177 008 227</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 699 293	10 988 259
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>263 686 756</b>	<b>348 911 092</b>

RAUBEKKGATA 13 AS

SIDE 5

Transaction 09222115557542800017



Signed KST, RN, SMO, DB, WH



### BALANSE

#### RAUBEKKGATA 13 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>30 000</strong>	<strong>30 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	5	5 782 852	833 705
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>5 782 852</strong>	<strong>833 705</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>5 812 852</strong>	<strong>863 705</strong>
<strong>GJELD</strong>			
Utsatt skatt	4	642 077	235 931
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	55 500 000	55 500 000
Ansvarlig lån	9	65 555 741	61 056 801
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>121 055 741</strong>	<strong>116 556 801</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Byggelån	8	104 451 673	211 453 031
Leverandørgjeld	9	2 837 429	19 801 624
Betalbar skatt	4	989 767	0
Annen kortsiktig gjeld		27 897 217	0
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>136 176 086</strong>	<strong>231 254 655</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>257 873 904</strong>	<strong>348 047 387</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>263 686 756</strong>	<strong>348 911 092</strong>

28.03.2025

Styret i Raubekkgata 13 AS

Kristin Solerød Tronaas  
styreleder

Dag Byrøygard  
styremedlem

Signe Marie Høie Olsen-Nauen  
styremedlem

Wilhelm Holst  
daglig leder

Roar Nåvik  
styremedlem

RAUBEKKGATA 13 AS

SIDE 6

Transaction 09222115557542800017



Signed KST, RN, SMO, DB, WH



### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

#### RAUBEKKGATA 13 AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		6 345 060	7 872 011
Endring i varelager		27 520 497	-50 930 008
Endring i kundefordringer		53 414 872	-119 211 439
Endring i leverandørgjeld		-16 964 195	2 329 429
Endring i andre tidsavgrensningsposter		27 897 217	0
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>98 213 452</b>	<b>-159 940 006</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		4 498 940	4 024 839
Netto opptrekk og nedbetaling av byggelån		-107 001 358	152 012 903
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-102 502 418</b>	<b>156 037 742</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 288 966	-3 902 264
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		10 988 259	14 890 523
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>6 699 293</b>	<b>10 988 259</b>





## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### INNTEKTS- 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 salgsverdi i prosjektkalkylen.

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

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 salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris 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.

### VARER

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





## 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 / Prosjekter

	2024	2023
Aktiverte prosjektkostnader	53 233 603	111 075 452
Tomter for utbygging	43 063 242	49 839 154
Anlegg under utførelse	37 097 264	0
<b>Sum varebeholdning pr. 31.12</b>	<b>133 394 108</b>	<b>160 914 606</b>

	2024	2023
Inntektsføring	113 007 696	118 791 439
Kostnadsføring	136 074 972	110 943 477
<b>Prosjektresultat</b>	<b>-23 067 276</b>	<b>7 847 962</b>

Prosjektene Stålverket Torg BT1 og Stålverket Torg BT2 ble byggestartet i 2022. Prosjektet Stålverket Torg BT3 ble byggestartet i 2023.

### 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 utbetalt honorar eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2024.

#### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik :

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	20 180	55 000
<b>Sum</b>	<b>20 180</b>	<b>55 000</b>





## Note 4 - Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Resultatført skatt på årets resultat:</b>		
Betalbar skatt	989 767	0
Endring i utsatt skatt	406 146	1 732 454
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 395 913</b>	<b>1 732 454</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	6 345 060	7 872 011
Permanente forskjeller	0	2 776
Endring i midlertidige forskjeller	13 550 575	-18 458 011
Avskåret rentefradrag	4 498 940	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-19 895 636	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>4 498 940</b>	<b>-10 583 224</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	989 767	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>989 767</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	22 903 206	31 544 226	8 641 020
Varebeholdning	1 551 257	780 505	-770 753
Avsetninger mv	-5 680 308	0	5 680 308
<b>Sum</b>	<b>18 774 155</b>	<b>32 324 731</b>	<b>13 550 575</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 419 561	-29 315 196	-19 895 636
Avskåret rentefradrag	-6 436 062	-1 937 122	4 498 940
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 918 532</b>	<b>1 072 412</b>	<b>-1 846 120</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>642 077</b>	<b>235 931</b>	<b>-406 146</b>

Balanseføring av utsatt skattefordel er basert på en forventning om fremtidig inntjening.

## Note 5 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	30 000	0	833 705	863 705
Årets resultat		0	4 949 147	4 949 147
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>5 782 852</b>	<b>5 812 852</b>

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





## Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har kr 1 900 000 stående på sperret konto for å kunne dekke renteforpliktelsene knyttet til tomtelånet i Handelsbanken.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata 13 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>30 000</b>

## Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50	50
Nordr Norge AS	50	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Raubekkgata 13 AS har per 31.12.2024 ett tomtelån og ett byggelån for prosjektet Stålverket Torg BT3 i Handelsbanken. Per 31.12.2024 var rentesatsen 7,00 % for tomtelånet og 6,58 % for byggelånet. Tomtelånet ble refinansiert i 2022 og forfaller til betaling 29.03.2026. Byggelånet forfaller til betaling 31.03.2025, og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i 2024.

Gjeld sikret med pant	2024	2023
Tomtelån	55 500 000	55 500 000
Byggelån	104 451 673	211 453 031
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>159 951 673</b>	<b>266 953 031</b>

Tomtelånet er sikret med pant pålydende MNOK 55,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762, 1756, 4008 og 3826 i Hamar kommune.

Byggelånene er sikret med pant pålydende MNOK 55,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762 i Hamar kommune, og pålydende MNOK 286,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762 i Hamar kommune.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomt	43 063 242	49 839 154
<b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>43 063 242</b>	<b>49 839 154</b>

Det er åpnet byggelån for prosjektet Stålverket Torg BT3. Byggelånet fordeler seg slik:

Prosjekt	Stålverket Torg BT3
Låneramme	117 980 000
Opptrukket låneramme	104 451 673
<b>Sum gjeld inkl. renter og gebyrer</b>	<b>104 451 673</b>





## Note 9 - Mellomværende med nærstående parter

<b>Ansvarlig lån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>OBOS Nye Hjem AS</b>		
Hovedstol	26 600 000	26 600 000
Renter tidligere år	3 933 190	1 920 455
Kapitaliserte renter i år	2 249 823	2 012 735
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>32 783 013</b>	<b>30 533 190</b>
<b>Nordr Norge AS</b>		
Hovedstol	26 600 000	26 600 000
Økning/Nedbetaling i år	0	0
Renter tidligere år	3 923 611	1 911 507
Kapitaliserte renter i år	2 249 117	2 012 104
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>32 772 728</b>	<b>30 523 611</b>
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>65 555 742</b>	<b>61 056 802</b>
<b>Sum renter i år</b>	<b>4 498 940</b>	<b>4 024 839</b>

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Nordr Norge AS forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, per 31.12.2024 var rentesatsen 7,25% 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 2032, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen.

<b>Leverandørgjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
OBOS Prosjekt AS	0	270 221
OBOS BBL	6 750	0
OBOS Nye Hjem AS	899 885	858 670
OBOS Eiendomsforvaltning AS	0	12 931
<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>906 635</b>	<b>1 141 823</b>

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.





## Verification

Transaction 09222115557542800017

### Document

Raubekkgata 13 AS - Årsregnskap 2024

Main document

12 pages

Initiated on 2025-03-28 10:15:13 CET (+0100) by  
Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-04-01 13:32:19 CEST (+0200)

### Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

aleksander.dammen@obos.no

### Signatories

Kristin Solerød Tronaas (KST)

kristin.tronaas@nordr.com

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Kristin  
Solerød Tronaas"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-07-06 10:01:42 CEST (+0200)

Signed 2025-04-01 13:32:19 CEST (+0200)

Roar Nåvik (RN)

roar.navik@nordr.com

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Roar  
Nåvik"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-12-30 15:14:38 CET (+0100)

Signed 2025-03-28 10:23:50 CET (+0100)

Signe Marie Olsen-Nauen (SMO)

signe.olsen.nauen@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Signe  
Marie Høie Olsen-Nauen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-10-16 10:43:16 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:31:00 CET (+0100)

Dag Byrøygard (DB)

dag.byroygard@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Dag  
Byrøygard"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-05-30 14:45:57 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:18:56 CET (+0100)

Wilhelm Holst (WH)

wilhelm.holst@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Wilhelm  
Holst"

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

2023-08-01 12:21:14 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:21:03 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557542800017

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that 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 Raubekkgata 13 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Raubekkgata 13 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 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 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 under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



**Shape the future  
with confidence**

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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 vurderer 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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.

Oslo, 24. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Raubekkgata 13 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HHDX-9HURY-3VTHR-196NW-H9I4C-U0YAH



# 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: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HHDX-9HURY-3VTHR-196NN-H9MAC-U0YAH

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Raubekkgata 13 AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 29.04.2025 kl. 15.00-15.30.  
Generalforsamlingen ble gjennomført ved sirkulasjon av dokumenter.

### Til stede var:

NORDR NORGE AS som representerer 50 aksjer, representert ved Andreas Martinussen.  
OBOS NYE HJEM AS som representerer 50 aksjer, representert ved Signe Marie Olsen-Nauen med fullmakt.

Således var alle aksjene representert.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Signe Marie Olsen-Nauen ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Andreas Martinussen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap samt revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på kr 4 949 147 beholdes i selskapet gjennom overføring fra udekket tap.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Signe Marie Olsen-Nauen (e.f)  
Møteleder (elektronisk signert)

Andreas Martinussen  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)





## Verification

Transaction 09222115557545527385

### Document

Protokoll fra ordinær GF i Raubekkgata 13 AS 29.04.25

Main document

1 page

*Initiated on 2025-04-29 18:05:03 CEST (+0200) by*

*Aleksander Dammen (AD)*

*Finalised on 2025-04-30 08:50:52 CEST (+0200)*

### Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

*aleksander.dammen@obos.no*

### Signatories

Signe Marie Olsen-Nauen (SMO)

*signe.olsen.nauen@obos.no*

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Signe Marie Høie Olsen-Nauen"*

*BankID issued by "DNB Bank ASA"*

*2023-10-16 10:43:16 CEST (+0200)*

*Signed 2025-04-30 08:50:52 CEST (+0200)*

Andreas Martinussen (AM)

*andreas.martinussen@nordr.com*

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Andreas Martinussen"*

*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*

*2023-10-09 16:44:17 CEST (+0200)*

*Signed 2025-04-29 19:11:30 CEST (+0200)*

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





## ÅRSBERETNING 2024 FOR RAUBEKKGATA 13 AS

Raubekkgata 13 AS har frivillig valgt å utarbeide årsberetning i samsvar med regnskapsloven §2-2.

### VIRKSOMHETENS ART

Raubekkgata 13 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapet har forretningsadresse i Oslo kommune. Selskapet ble stiftet 26.10.2018.

### FORTSATT DRIFT

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

### FREMTIDIG UTVIKLING

Inflasjonen antas å falle videre i 2025 og man nærmer seg målet på 2 prosent. Norges Bank signaliserer at rentetoppen er nådd, og den langsiktige rentekurven er på vei ned. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdninger i 2025. I Norge er arbeidsmarkedet godt og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt. Samtidig er det fortsatt en del usikkerhet. Kronesvekkelse, samt geopolitisk risiko, kan bidra til at det tar lenger tid å få ned inflasjon og renter enn ventet. Hovedsynet er at usikkerheten knyttet til investering i bolig reduseres for boligkjøperne i 2025. Svært lav igangsetting kombinert med befolkningsvekst de siste årene taler for at det er et underliggende udekket boligbehov.

Styret er avventende optimistiske, og tror på at 2025 vil bli noe bedre enn 2024.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Selskapets tomtebank danner grunnlag for byggeaktiviteten i årene fremover. Tomtene har en attraktiv beliggenhet og bør kunne realiseres innenfor en akseptabel tidshorison.

For å nå en bredere kjøpergruppe, bl.a. førstegangsetablerere og andre som har problemer med finansiering og som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, og for å imøtekomme forventninger til OBOS som medlemsorganisasjon og politiske signaler, vil OBOS jobbe for ytterligere å utvikle boligtilbudet til medlemmene. Eksempler på dette er OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

### 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 inntrådte forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.

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

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

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2024. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved optak av kortsiktige kreditter.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Raubekkgata 13 AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.





## ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen egne ansatte. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Raubekkgata 13 AS har retningslinjer som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Det er ikke planlagt eller iverksatt tiltak for å endre styrets sammensetning. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 2 er kvinner. Styret har ikke mottatt styrehonorar for regnskapsåret 2024.

## MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapets styre og ledelse som er valgt inn som representant for OBOS i selskapet er dekket under styreansvarforsikringsordning 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 forsikring.

Representanter i selskapets styre og ledelse som er valgt inn som representant for Nordr i selskapet er dekket under styreansvarforsikring betalt av Nordr. 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.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Raubekkgata 13 AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 4 949 147 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	4 949 147

28.03.2025  
Styret i Raubekkgata 13 AS

Kristin Solerød Tronaas  
styreleder

Dag Byrøygard  
styremedlem

Signe Marie Høie Olsen-Nauen  
styremedlem

Wilhelm Holst  
daglig leder

Roar Nåvik  
styremedlem





## Verification

Transaction 09222115557542799705

### Document

Raubekkgata 13 AS - Årsberetning 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-03-28 10:15:22 CET (+0100) by

Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-04-01 13:37:42 CEST (+0200)

### Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

aleksander.dammen@obos.no

### Signatories

Kristin Solerød Tronaas (KST)

kristin.tronaas@nordr.com

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Kristin Solerød Tronaas"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-07-06 10:01:42 CEST (+0200)

Signed 2025-04-01 13:37:42 CEST (+0200)

Roar Nåvik (RN)

roar.navik@nordr.com

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Roar Nåvik"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-12-30 15:14:38 CET (+0100)

Signed 2025-03-28 10:26:11 CET (+0100)

Signe Marie Olsen-Nauen (SMO)

signe.olsen.nauen@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Signe Marie Høie Olsen-Nauen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-10-16 10:43:16 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:31:57 CET (+0100)

Dag Byrøygard (DB)

dag.byroygard@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Dag Byrøygard"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-05-30 14:45:57 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:19:50 CET (+0100)

Wilhelm Holst (WH)

wilhelm.holst@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Wilhelm Holst"

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

2023-08-01 12:21:14 CEST (+0200)

Signed 2025-03-28 10:21:44 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557542799705

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

