



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 554 436
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS
Forretningsadresse:	Innspurten 15 0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Øystein Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	309 617 618	167 716 140
Annen driftsinntekt			47 839 946
Sum inntekter		309 617 618	215 556 086
Kostnader			
Prosjektkostnader		280 111 354	166 262 828
Annen driftskostnad	3,4	424 313	540 327
Sum kostnader		280 535 667	166 803 155
Driftsresultat		29 081 951	48 752 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		574 428	117 069
Sum finansinntekter		574 428	117 069
Annen rentekostnad	5	29 911 977	11 056 982
Sum finanskostnader		29 911 977	11 056 982
Netto finans		-29 337 549	-10 939 913
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 598	37 813 018
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 270 651	2 192 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 526 249	35 620 642
Årsresultat		-4 526 249	35 620 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 526 249	40 005 395
Sum overføringer og disponeringer	8	-4 526 249	40 005 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	55 378 121	145 921 470
Sum finansielle anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
Sum anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning egenregiprojekter		277 864 261	364 623 120
Sum varer		277 864 261	364 623 120
Fordringer			
Andre fordringer		452 627	40 000
Konsernfordringer	9	43 627 889	4 333 512
Sum fordringer		44 080 516	4 373 512
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 797 770	1 058 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 797 770	1 058 609
Sum omløpsmidler		335 742 547	370 055 241
SUM EIENDELER		391 120 668	515 976 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	45 505 815	52 134 725
Sum opptjent egenkapital		45 505 815	52 134 725
Sum egenkapital		45 535 815	52 164 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 145 580	1 228 718
Sum avsetninger for forpliktelser		3 145 580	1 228 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		361 098 655
Ansvarlig lånekapital	9		16 441 675
Sum annen langsiktig gjeld			377 540 330
Sum langsiktig gjeld		3 145 580	378 769 048
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	231 811 470	
Leverandørgjeld		74 841 687	17 021 795
Betalbar skatt	6	2 122 970	
Kortsiktig konserngjeld	9	36 589	36 589
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	67 984 553
Ansvarlig lån	9	17 667 241	
Sum kortsiktig gjeld		342 439 273	85 042 937
Sum gjeld		345 584 853	463 811 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 120 668	515 976 710
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11	100 739 200	100 739 200
Pantstillelser	11	333 242 382	510 544 590



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	339 147 247	185 000 951
Sum inntekter		339 147 247	185 000 951
Kostnader			
Prosjektkostnader	3,4	281 602 045	166 799 683
Annen driftskostnad	4	424 313	648 809
Sum kostnader		282 026 358	167 448 492
Driftsresultat		57 120 889	17 552 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		577 336	117 812
Sum finansinntekter		577 336	117 812
Annen rentekostnad	5	29 911 977	11 056 982
Sum finanskostnader		29 911 977	11 056 982
Netto finans		-29 334 641	-10 939 170
Ordinært resultat før skattekostnad		27 786 248	6 613 289
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 270 651	-2 220 677
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 515 597	8 833 966
Årsresultat		23 515 597	8 833 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 515 597	8 833 967
Sum overføringer og disponeringer	8	23 515 597	8 833 967



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning egenregiprojekter		374 414 746	481 506 721
Sum varer		374 414 746	481 506 721
Fordringer			
Andre fordringer		452 627	40 000
Sum fordringer		452 627	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 114 075	2 161 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 114 075	2 161 238
Sum omløpsmidler		389 981 448	483 707 959
SUM EIENDELER		389 981 448	483 707 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	43 875 203	20 352 420
Sum opptjent egenkapital		43 875 203	20 352 420
Sum egenkapital		43 905 203	20 382 420



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 853 730	706 049
Sum avsetninger for forpliktelser		2 853 730	706 049
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		361 098 655
Langsiktig konserngjeld		25 152	
Øvrig langsiktig gjeld	9		16 441 675
Sum annen langsiktig gjeld		25 152	377 540 330
Sum langsiktig gjeld		2 878 882	378 246 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	231 687 774	
Leverandørgjeld		74 874 500	17 054 608
Betalbar skatt	7	2 122 970	
Annen kortsiktig gjeld		885 562	
Ansvarlig lån		17 667 241	
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	68 024 553
Sum kortsiktig gjeld		343 197 363	85 079 161
Sum gjeld		346 076 245	463 325 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 981 448	483 707 960
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11	100 739 200	100 739 200
Pantstillelser	11	374 414 746	481 506 271



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552782

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 554 436
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS
Forretningsadresse: Innspurten 15
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øystein Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	309 617 618	167 716 140
Annen driftsinntekt			47 839 946
Sum inntekter		309 617 618	215 556 086
Kostnader			
Prosjektkostnader		280 111 354	166 262 828
Annen driftskostnad	3,4	424 313	540 327
Sum kostnader		280 535 667	166 803 155
Driftsresultat		29 081 951	48 752 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		574 428	117 069
Sum finansinntekter		574 428	117 069
Annen rentekostnad	5	29 911 977	11 056 982
Sum finanskostnader		29 911 977	11 056 982
Netto finans		-29 337 549	-10 939 913
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 270 651	2 192 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 526 249	35 620 642
Årsresultat		-4 526 249	35 620 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 526 249	40 005 395
Sum overføringer og disponeringer	8	-4 526 249	40 005 395



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		55 378 121	145 921 470
-------------------------------	--	------------	-------------

Sum finansielle anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
-------------------------------	--	------------	-------------

Sum anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
-------------------	--	------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Beholdning

egenregiprojekter		277 864 261	364 623 120
-------------------	--	-------------	-------------

Sum varer		277 864 261	364 623 120
-----------	--	-------------	-------------

Fordringer

Andre fordringer		452 627	40 000
------------------	--	---------	--------

Konsernfordringer	9	43 627 889	4 333 512
-------------------	---	------------	-----------

Sum fordringer		44 080 516	4 373 512
----------------	--	------------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 797 770	1 058 609
---	--	------------	-----------

Sum omløpsmidler		335 742 547	370 055 241
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		391 120 668	515 976 711
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	30 000	30 000
-----------------	---	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	45 505 815	52 134 725
-------------------	---	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		45 505 815	52 134 725
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		45 535 815	52 164 725
-----------------	--	------------	------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 145 580	1 228 718
Sum avsetninger for forpliktelser		3 145 580	1 228 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		361 098 655
Ansvarlig lånekapital	9		16 441 675
Sum annen langsiktig gjeld			377 540 330
Sum langsiktig gjeld		3 145 580	378 769 048
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	231 811 470	
Leverandørgjeld		74 841 687	17 021 795
Betalbar skatt	6	2 122 970	
Kortsiktig konsemgjeld	9	36 589	36 589
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	67 984 553
Ansvarlig lån	9	17 667 241	
Sum kortsiktig gjeld		342 439 273	85 042 937
Sum gjeld		345 584 853	463 811 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 120 668	515 976 710
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11	100 739 200	100 739 200
Pantstillelser	11	333 242 382	510 544 590



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	339 147 247	185 000 951
Sum inntekter		339 147 247	185 000 951
Kostnader			
Prosjektkostnader	3,4	281 602 045	166 799 683
Annen driftskostnad	4	424 313	648 809
Sum kostnader		282 026 358	167 448 492
Driftsresultat		57 120 889	17 552 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		577 336	117 812
Sum finansinntekter		577 336	117 812
Annen rentekostnad	5	29 911 977	11 056 982
Sum finanskostnader		29 911 977	11 056 982
Netto finans		-29 334 641	-10 939 170
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 270 651	-2 220 677
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 515 597	8 833 966
Årsresultat		23 515 597	8 833 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 515 597	8 833 967
Sum overføringer og disponeringer	8	23 515 597	8 833 967



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning			
egenregiprojekter		374 414 746	481 506 721
Sum varer		374 414 746	481 506 721
Fordringer			
Andre fordringer		452 627	40 000
Sum fordringer		452 627	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 114 075	2 161 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 114 075	2 161 238
Sum omløpsmidler		389 981 448	483 707 959
SUM EIENDELER		389 981 448	483 707 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	43 875 203	20 352 420
Sum opptjent egenkapital		43 875 203	20 352 420
Sum egenkapital		43 905 203	20 382 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 853 730	706 049
Sum avsetninger for forpliktelser		2 853 730	706 049
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		361 098 655



Langsiktig konserngjeld		25 152	
Øvrig langsiktig gjeld	9		16 441 675
Sum annen langsiktig gjeld		25 152	377 540 330
Sum langsiktig gjeld		2 878 882	378 246 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	231 687 774	
Leverandørgjeld		74 874 500	17 054 608
Betalbar skatt	7	2 122 970	
Annen kortsiktig gjeld		885 562	
Ansvarlig lån		17 667 241	
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	68 024 553
Sum kortsiktig gjeld		343 197 363	85 079 161
Sum gjeld		346 076 245	463 325 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 981 448	483 707 960
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11	100 739 200	100 739 200
Pantstillelser	11	374 414 746	481 506 271



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note
3

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 924 554 436
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note
3

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i AFE Boligprosjekt 2020 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AFE Boligprosjekt 2020 AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse - konsern per 31. desember 2023, resultatregnskap - konsern og kontantstrømoppstilling - konsern for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet - konsern, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 22. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Whyte Gaardsø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gaardsø, Thomas Whyte	BANKID	2024-03-22 13:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



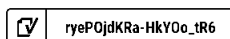
AFE Boligprosjekt 2020 AS

Årsregnskap

2023

Konsernregnskap
og morselskapets regnskap

Organisasjonsnummer: 924 554 436





AFE Boligprosjekt 2020 AS

Arsberetning

Virksomhetens art

Virksomheten består i å utvikle og realisere et tomteområde som attraktivt boligområde i Oslo. Birk & Co AS og AF Gruppen Norge AS har gått sammen om utbygging av boliger og parkeringsanlegg.

AFE Boligprosjekt 2020 AS og tilhørende selskaper er byggherre for boligprosjektet som omfatter 4 boligblokker med totalt 159 leiligheter. Prosjektet gjennomføres som ett byggetrinn. Byggestart var i 2021, og leilighetene ble i hovedsak ferdigstilt i 2023 hvorav den siste blokken ble overlevert januar 2024. Det var ved årsslutt totalt 17 usolgte leiligheter igjen i prosjektet.

Selskapet er morselskap i konsern og har kontorsted i Oslo kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet omfatter konsernregnskap hvor morselskapet og datterselskap inngår, samt regnskap for morselskapet.

Konsernet har i regnskapsåret oppnådd en omsetning på NOK 339 147 247 og årsresultatet ble NOK 23 515 597. Bokført verdi av konsernets eiendeler ved utgangen av året utgjorde NOK 389 981 448 og konsernet har en bokført egenkapital på NOK 43 905 203.

Morselskapets regnskap viser en omsetning på NOK 309 617 618 og årsresultatet ble NOK -4 526 249. Morselskapets bokførte egenkapital ved utgangen av regnskapsåret utgjorde NOK 45 535 815.

Aktiviteten i konsernet er finansiert gjennom ordinære byggelån og lån fra aksjonærer. Konsernet har på balansedagen et bankinnskudd på NOK 15 114 075.

Konsernet har ikke kostnader knyttet til forskning og utvikling.

Konsernet driver kompleks prosjektvirksomhet og har betydelige finansielle forpliktelser knyttet til pågående prosjekter. Utvikling i boligmarkedet og finansmarkedet vil ha betydning for kapitalbinding, rentekostnader mv. Den pågående aktiviteten er fullt finansiert og man har begrenset kostnadmessig risiko gjennom at det meste av entreprisarbeidene er avtalt. Den overveiende del av pågående produksjon er allerede solgt og risiko for manglende oppgjør ansees beskjeden.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrøm med tilhørende noter et rettvise bilde av konsernets og selskapets resultat i regnskapsåret og av konsernet og selskapets finansielle stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og er lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet. Daglig ledelse av selskapet ivaretas av representant for selskapets eiere. I og med at selskapet ikke har ansatte er det ikke iverksatt tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Ytre miljø

Utslipp fra byggeaktiviteten, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller og entreprenøren stiller også strengere krav til egen miljøpåvirkning enn myndighetene. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Redegjørelse om samfunnsansvar

Styret og daglig ledelse har siden oppstart av prosjektet fulgt retningslinjer utarbeidet av eierne for å sikre etterlevelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dersom det avdekkes negative konsekvenser, eller risiko for negative konsekvenser vil prosjektleielsen aktivt søke å etablere en dialog med de det gjelder for å etablere en plan for forbedringer. Dersom ønskede forbedringer ikke oppnås vil vi vurdere å avslutte samarbeidet.

Prosjektets hovedentreprenør er AF Gruppen Norge AS, og det vises til nærmere omtale av eiernes og totalentreprenørens arbeid og rutiner på følgende nettsider:

AF Gruppen Norge AS, eier (50 %) og hovedentreprenør: <https://afgruppen.no/barekraft/apenhetsloven/>

Oslo, 21.03.2024


Otto Christian Ringkjøb Groth
Styrets leder

Olav Birkenes
Styremedlem

Espen Friis Jørgensen
Styremedlem

Sachiko Holmsen
Styremedlem


Bjørn Lillebakk
Daglig leder

 ryePOjdKRa-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Konsernregnskap

 ryePOjdKRra-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Resultatregnskap - konsern 01.01 -31.12

Tall i norske kroner	Note	2023	2022
Salgsinntekter	2	339 147 247	185 000 951
Driftsinntekter		339 147 247	185 000 951
Prosjektkostnader	3,4	-281 602 045	-166 799 683
Andre driftskostnader	4	-424 313	-648 809
Driftskostnader		-282 026 358	-167 448 492
Driftsresultat		57 120 889	17 552 459
Renteinntekter		577 336	117 812
Rentekostnader	5	-29 911 977	-11 056 982
Netto finansposter		-29 334 641	-10 939 170
Resultat før skatt		27 786 248	6 613 289
Skattekostnad	6	-4 270 651	2 220 677
Årets resultat		23 515 597	8 833 967
Disponering			
Overført til annen egenkapital		23 515 597	8 833 967
Sum disponert	8	23 515 597	8 833 967



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Balanse - konsern 31.12

Tall i norske kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Beholdning av egenregiprojekter		374 414 746	481 506 721
Andre fordringer		452 627	40 000
Bankinnskudd		15 114 075	2 161 238
Sum omløpsmidler		389 981 448	483 707 959
SUM EIENDELER		389 981 448	483 707 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	8	43 875 203	20 352 420
Sum opptjent egenkapital		43 875 203	20 352 420
Sum egenkapital	8	43 905 203	20 382 420
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 853 730	706 049
Sum avsetning for forpliktelser		2 853 730	706 049
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	10	0	361 098 655
Langsiktig gjeld til konsernselskaper		25 152	0
Annen langsiktig gjeld	9	0	16 441 675
Sum langsiktig gjeld		25 152	377 540 331
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	2 122 970	0
Ansvarlig lån	9	17 667 241	0
Leverandørgjeld		74 874 500	17 054 608
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	10	231 687 774	0
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	68 024 553
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper		0	0
Annen kortsiktig gjeld		885 562	0
Sum kortsiktig gjeld		343 197 363	85 079 161
Sum gjeld		346 076 245	463 325 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 981 448	483 707 959

Oslo, 21.03.2024

Otto Christian Ringkjøb Groth
Styrets leder

Olav Birkenes
Styremedlem

Espen Friis Jørgensen
Styren Styremedlem

Sachiko Holmsen
Styremedlem

Bjørn Lillek
Daglig leder



ryePOjdKRa-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Kontantstrømoppstilling - konsern

Tall i norske kroner	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+ Resultat før skattekostnad	27 786 248	6 613 290
+/- Endring i leverandørgjeld	57 819 892	-2 634 125
+/- Endring i andre fordringer og kortsiktig gjeld	-412 627	-40 000
+/- Endring i pågående arbeider	107 091 975	-232 722 353
+/- Endring i tidsavgrensingsposter	7 188	526 848
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	192 292 676	-228 256 340
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	232 542 832
- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-145 827 405	0
+ Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	18 552 803	0
Netto endring i kassekreditt	0	-13 915 415
+ Mottatt forskudd fra boligkjøpere	-52 065 237	11 008 820
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-179 339 839	229 636 237
Netto endring i likvider gjennom året	12 952 837	1 379 897
+ Bank, kontanter o.l. pr. 01.01.	2 161 238	781 341
= Bank, kontanter o.l. pr. 31.12.	15 114 075	2 161 238



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023 - konsern

Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Oslo. Selskapet er eiet av Birk & Co AS med 50%, AF Gruppen Norge AS med 50%.

Konsernregnskapet som består av resultatoppstilling, balanse, kontantstrømpstilling og noter viser tall for regnskapsåret (tilsvarende kalenderåret) og sammenlignbare tall for året før. Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret og sammenlignbare tall for året før. Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 21.03.2024.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utarbeidelsen av sammenlignbare tall. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter AFE Boligprosjekt 2020 AS og alle selskaper hvor AFE Boligprosjekt 2020 AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk og faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i konsernet. Alle vesentlige transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet og eventuell merpris utover identifiserte eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig men ikke bestemmende innflytelse regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20-50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen. Dersom konsernets andel av investering i tilknyttet selskap har negativ verdi reduseres konsernets balanseførte verdi til null men ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke tapet.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullføringsgrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det ansees sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Prosjekter under utførelse, herunder egenregiprojekter og utbyggingstomter er klassifisert som omløpsmidler. Anskaffelseskost for prosjekter under utførelse består av påløpt kostnad inklusive påløpte renter pluss opptjent fortjeneste.

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 fordringer.

Bankinnskudd

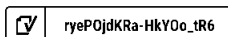
Bankinnskudd i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Avsetninger

En avsetning bokføres om konsernet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for konsernet.

Kontantstrøm

Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra drift, fra investeringer og fra finansiering.



ryePOjdKRa-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet - konsern 2023 forts.

Note 3 - Lønnskostnad og ansatteforhold, styrehonorar

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen.

Utbetalt styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift har i 2023 utgjort TNOK 0, mot TNOK 0 i 2022.

Note 4 - Honorarer til revisor og for forretningsførsel

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2023	2022
Revisjonshonorar spesifisert nedenfor	-144 813	-204 100
Forretningsførsel	-338 044	-383 125
Øvrige driftskostnader	58 544	-61 584
Sum andre driftskostnader	-424 313	-648 809

Spesifikasjon av kostnadsført honorar til revisor	2023	2022
Honorar for lovpålagt revisjon	-144 813	-144 975
Andre attestasjonsjenester	0	-59 125
Sum honorar til revisor	-144 813	-204 100

Note 5 - Rentekostnader

Spesifikasjon av rentekostnader	2023	2022
Renter på tomtelån	0	-4 156 319
Renter på byggelån	-27 228 158	-6 026 328
Renter på lån fra eieme	-1 225 566	-818 737
Andre rentekostnader	-1 458 253	-55 597
Sum rentekostnader	-29 911 977	-11 056 982



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet konsern 2023 forts.

Note 6 - Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet	2023	2022
Betalbar skatt	2 122 970	0
Endring i utsatt skatt	2 147 681	-2 222 933
Andre poster	0	2 256
Skattekostnad	4 270 651	-2 220 677

Avstemming av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	27 786 248	6 613 289
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	6 112 975	1 454 924

Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	13 548
Skatteeffekt av skattefri gevinst på salg av aksjer		-3 689 148
Skatteeffekt av innfusjonerte forskjeller	-1 842 324	-1
Rapportert skattekostnad	4 270 651	-2 220 677
Effektiv skattesats	15 %	-34 %

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt og betalbar skatt i balansen	2023	2022
Resultat før skatt	27 786 248	6 613 289
Endring i midlertidige forskjeller	-2 508 830	-6 613 289
Benyttet underskudd til fremføring	-15 627 555	0
Grunnlaget for betalbar skatt	9 649 863	0
Aktuell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen	2 122 970	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	2 375 771	0	16 954 149	0
Beholdning egenregiprojekter	0	15 347 267	0	20 163 459
Sum	2 375 771	15 347 267	16 954 149	20 163 459
Aktuell skattesats		22 %		22 %
Netto utsatt skatt i balansen	0	-2 853 730	0	-706 049

Endring utsatt skatt siste år -2 147 681

Endring i utsatt skatt i 2023 skyldes i hovedsak den gjennomførte fusjonen omtalt i note 7.



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet - konsern 2023 forts.

Note 7 - Datterselskaper

Selskapets navn	Forretnings-kontor	Eier-/stemme andel	Dato anskaffet	Konsolidert
Fyrstikkbakken 14 Brl	Oslo	56 %	28.03.2022	Ja

Fyrstikkbakken 14 Brl er stiftet i 2022. Av solgte andeler i Brl er 36 andeler av 42 totalt i 1 av 2 blokker overtatt av kjøperne i desember 2023. 32 solgte andeler av 40 i den andre blokken blir overtatt av kjøperne i januar 2024.

Fyrstikkbakken 14 Boligutvikling AS er i innfjernet morselskapet i 2023.

Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023.

Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 8 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital ¹⁾	Overkurs fond	Annen innsk. egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
2022					
Egenkapital 1.1. 2022	30 000	0	0	11 808 087	11 838 087
Endring i egenkapital fra fisjon og fusjon	0	0	0	-289 633	-289 633
Årets resultat	0	0	0	8 833 967	8 833 967
Egenkapital 31.12. 2022	30 000	0	0	20 352 420	20 382 420
2023					
Egenkapital 1.1. 2023	30 000	0	0	20 352 420	20 382 420
Endring i egenkapital fra fisjon og fusjon	0	0	0	7 186	7 186
Årets resultat	0	0	0	23 515 597	23 515 597
Egenkapital 31.12. 2023	30 000	0	0	43 875 203	43 905 203

1) Består av 30000 aksjer, pålydende kr 1,-.
Selskapet har én aksjeklasse.

Det er av forenklingshensyn ikke beregnet minoritetens andel av resultat eller egenkapital da konsolideringsplikten er midlertidig.

Per signeringsdato er morselskapets eierandel i Fyrstikkbakken 14 Brl 17,1 % og således foreligger ikke lenger konsolideringsplikten



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet - konsern 2023 forts.

Note 9 - Lån fra eiere, transaksjoner med nærstående

Spesifikasjon av lån fra eiere				2023	2022
Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	8 833 620	8 220 837
Birk & Co AS	Ansvarlig	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	8 833 620	8 220 837
Sum lån fra eiere				17 667 240	16 441 675

Transaksjoner med nærstående

Det er inngått markedsmessig avtaler med eiere som ivaretar løpende prosjektledelse, regnskapsførsel, økonomisk oppfølging, rapportering og prosjektstyring for Afe Boligprosjekt 2020 AS og tilhørende selskaper som byggherre.

Totalt er det kostnadsført TNOK 1.295 til AF Gruppen Norge AS for forretningsførsel og annen bistand i 2023 (TNOK 1.115 i 2022).

Totalt er det kostnadsført TNOK 2.781 til Birk & Co AS for prosjektledelse og bistand i 2023 (TNOK 2.377 i 2022).

I byggeprosjektene er det inngått ordinær entreprenøravtale med AF Gruppen Norge AS for totalentreprise av byggeprosjektet. Avtalene er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Spesifikasjon av gjeld				2023	2022
Långiver:	Type lån:	Sikkerhet:			
DNB Bank ASA	Tomtelån, langsiktig	Pant i tomter i prosjektet		0	110 000 000
DNB Bank ASA	Byggelån, langsiktig	Pant i prosjekter og tomt		231 811 470	251 098 655
Bokført verdi av lån (verdi av gjeld som er sikret med pant)				231 811 470	361 098 655

Forfallsstruktur

Byggelånet ble etablert i 2021, og gjelden forfaller til betaling i 2024.

Den samlede gjelden har dermed forfall innenfor 5 år.

Note 11 - Sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld			2023	2022
Pågående prosjekter egenregi			374 414 746	481 506 271
Bokført verdi av eiendeler som er pantsatt			374 414 746	481 506 271

Selskapet stiller garantier til boligkjøpere.

Det er inngått avtaler med Standard Garanti Forsikring AS og DNB om sikkerhetsstillelse og garantier overfor boligkjøpere i henhold til Bustadoppføringslova §12 som gjelder entreprenørens oppfylning av avtalen. Denne garantien står i 5 år etter overlevering.

Samlet garantiramme for dette formål utgjør i 2023 NOK 100 739 200.



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Resultatregnskap 01.01 -31.12

Tall i norske kroner	Note	2023	2022
Salgsinntekter	2	309 617 618	167 716 140
Andre inntekter		0	47 839 946
Driftsinntekter		309 617 618	215 556 086
Prosjektkostnader		-280 111 354	-166 262 828
Andre driftskostnader	3,4	-424 313	-540 327
Driftskostnader		-280 535 667	-166 803 155
Driftsresultat		29 081 951	48 752 931
Renteinntekter		574 428	117 069
Rentekostnader	5	-29 911 977	-11 056 982
Netto finansposter		-29 337 549	-10 939 912
Resultat før skatt		-255 598	37 813 019
Skattekostnad	6	-4 270 651	2 192 376
Årets resultat		-4 526 249	40 005 395
Disponering			
Overført til annen egenkapital		-4 526 249	40 005 395
Sum disponert	8	-4 526 249	40 005 395



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Balanse 31.12.

Tall i norske kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investering i datterselskaper	7	55 378 121	145 921 470
Sum finansielle anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
Sum anleggsmidler		55 378 121	145 921 470
Omløpsmidler			
Beholdning av egenregiprosjekter		277 864 261	364 623 120
Fordringer på konsernselskaper	9	43 627 889	4 333 512
Andre fordringer		452 627	40 000
Bankinnskudd		13 797 770	1 058 609
Sum omløpsmidler		335 742 547	370 055 241
SUM EIENDELER		391 120 668	515 976 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen opptjent egenkapital	8	45 505 815	52 134 725
Sum opptjent egenkapital		45 505 815	52 134 725
Sum egenkapital		45 535 815	52 164 725
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	3 145 580	1 228 718
Sum avsetning for forpliktelser		3 145 580	1 228 718
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	10	0	361 098 655
Ansvarlig lån	9	0	16 441 675
Sum langsiktig gjeld		0	377 540 331
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	2 122 970	0
Ansvarlig lån	9	17 667 241	0
Leverandørgjeld		74 841 687	17 021 795
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	10	231 811 470	0
Forskudd fra boligkjøpere		15 959 316	67 984 553
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	9	36 589	36 589
Sum kortsiktig gjeld		342 439 273	85 042 937
Sum gjeld		345 584 853	463 811 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 120 668	515 976 711

Oslo, 21.03.2024


Otto Christian Ringkjøb Groth
Styrets leder

Olav Birkenes
Styremedlem

Espen Friis Jørgensen
Styremedlem

Sachiko Holmsen
Styremedlem

Bjørn Lillebekk
Daglig leder

 ryePOjdKRa-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Kontantstrømoppstilling

Tall i norske kroner	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
+ Resultat før skattekostnad	-255 598	37 813 018
+/- Endring i kundefordringer	-39 294 377	-25 152
+/- Endring i leverandørgjeld	57 819 892	-2 599 258
+/- Endring i andre fordringer og kortsiktig gjeld	-412 627	-40 000
+/- Endring i pågående arbeider	86 758 859	-216 235 028
+/- Endring i tidsavgrensingsposter	-1 107 914	855 328
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	103 508 235	-180 231 092
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved salg av aksjer	90 543 349	-48 306 535
= Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	90 543 349	-48 306 535
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 225 566	232 542 832
- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-129 287 185	0
- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-52 025 237	0
+ Mottatt forskudd fra boligkjøpere	0	10 968 820
Netto endring i kassekreditt	0	-13 915 415
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-181 312 422	229 596 237
Netto endring i likvider gjennom året	12 739 162	1 058 610
+ Bank pr. 01.01.	1 058 610	0
= Bank pr. 31.12.	13 797 770	1 058 610



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Oslo. Selskapet er morselskap i konsern, ref. note 1 til konsernregnskapet.

Selskapets regnskap som består av resultatoppstilling, balanse, kontantstrømoppstilling og noter viser tall for regnskapsåret (tilsvarende kalenderåret) og sammenlignbare tall for året før. Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret og sammenlignbare tall for året før. Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 21.03.2024.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utarbeidelsen av sammenlignbare tall. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

Investeringer i selskaper

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investering i datterselskaper er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger reverseres når grunnlag for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskaper er innteksført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Om utbyttet / konsernbidraget overstiger andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet så representerer det overskytende tilbakebetaling av investert kapital, og slike utdelinger er fratrukket investeringens verdi i balansen. Tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke tapet.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullføringsgrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det anses sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Prosjekter under utførelse, herunder egenregiprosjekter og utbyggingstomter er klassifisert som omløpsmidler.

Anskaffelseskost for prosjekter under utførelse består av påløpt kostnad inklusive påløpte renter pluss opptjent fortjeneste.

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 fordringer.

Bankinnskudd


Bankinnskudd i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Avsetninger

En avsetning bokføres om selskapet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for selskapet.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra drift, fra investeringer og fra finansiering.

 ryePOjdKRa-HkY0o_tR6



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023 forts.

Note 3 - Lønnskostnad og ansatteforhold, styrehonorar

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023 og 2022.

Note 4 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2023	2022
Revisjonshonorar (spesifiseres nedenfor)	-130 063	-165 931
Forretningsførsel	-294 250	-312 813
Øvrige driftskostnader	0	-61 583
Sum andre driftskostnader	-424 313	-540 327

Spesifikasjon av honorar til revisor

Honorar for lovpålagt revisjon	-130 063	-106 806
Andre tjenester utenfor revisjon	0	-59 125
Sum honorar til revisor	-130 063	-165 931

Revisjonshonorar er inkl.mva.

Note 5 - Rentekostnader

Spesifikasjon av rentekostnader	2023	2022
Renter på tomtelån	0	-4 156 319
Renter på byggelån	-27 228 158	-6 026 328
Renter på lån fra eieme	-1 225 566	-818 737
Andre rentekostnader	-1 458 253	-55 597
Sum rentekostnader	-29 911 977	-11 056 982



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023 forts.

Note 6 - Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet	2023	2022
Betalbar skatt	-2 122 970	0
Endring i utsatt skatt	-2 147 681	2 192 376
Skattekostnad	-4 270 651	2 192 376

Avstemming av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-255 598	37 813 018
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-56 232	8 318 864

Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	13 548
Skatteeffekt av skattefri gevinst på salg av aksjer	0	-10 524 788
Skatteeffekt av innfusjonerte forskjeller	4 326 882	0
Andre skatteeffekter		0
Rapportert skattekostnad	4 270 651	-2 192 376
Effektiv skattesats	-1671 %	-22 %

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt og betalbar skatt i balansen	2023	2022
Resultat før skatt	-255 598	16 152 007
Endring i midlertidige forskjeller	25 533 016	-16 152 007
Benyttet underskudd til fremføring	-15 627 555	0
Grunnlaget for betalbar skatt	9 649 863	0

Aktuell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen	2 122 970	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	0	0	14 578 378	0
Beholdning egenregiprosjekter	0	15 347 267	0	20 163 459
Sum	0	15 347 267	14 578 378	20 163 459
Aktuell skattesats		22 %		22 %
Netto utsatt skatt i balansen	0	-3 376 399	0	-1 228 718

Endring utsatt skatt siste år -2 147 681

Endring i utsatt skatt i 2023 skyldes i hovedsak den gjennomførte fusjonen omtalt i note 7.
Netto endring fra innfusjonert selskap utgjorde kr 4.326.882



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023 forts.

Note 7 - Investering i datterselskaper

Selskapets navn	Forretningskontor	Eier-/stemme andel	Bokført egenkap. 2023	Resultat 2023	Bokført verdi 2023	Bokført verdi 2022
Fyrstikkbakken 14 Brl	Oslo	56 %	430 000	0	55 378 121	98 889 502
Fyrstikkbakken 14 Boligutvikling AS Oslo		100 %	0	0	0	47 031 968
Sum bokført verdi av investeringer i datterselskaper og andre selskaper					55 378 121	145 921 470

Fyrstikkbakken 14 Brl er stiftet i 2022. Av solgte andeler i Brl er 36 andeler av 42 totalt i 1 av 2 blokker overtatt av kjøperne i desember 2023.

32 solgte andeler av 40 i den andre blokken blir overtatt av kjøperne i januar 2024.

Fyrstikkbakken 14 Boligutvikling AS er i innfusjonert morselskapet i 2023.

Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023.

Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 8 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital ¹⁾	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
2022			
Egenkapital 1.1. 2022	30 000	12 129 331	12 159 331
Årets resultat	0	40 005 394	40 005 394
Egenkapital 31.12. 2022	30 000	52 134 725	52 164 725
2023			
Egenkapital 1.1. 2023	30 000	52 134 725	52 164 725
Innfusjonert egenkapital Fyrstikkbakken 14 Boligutvikling AS	0	-2 102 660	-2 102 660
Årets resultat	0	-4 526 249	-4 526 249
Egenkapital 31.12. 2023	30 000	45 505 816	45 535 816

1) Består av 30000 aksjer, pålydende kr 1,-.

Selskapet har kun én aksjeklasse.

Eiere	Eierandel
AF Gruppen Norge AS	50,00 %
Birk & Co AS	50,00 %
Sum	100,00 %

Eierne har inngått aksjonæravtale som blant annet regulerer samarbeid, forkjøpsrett, utkjøpsrett krav til kvalifisert flertall ved enkelte beslutninger mv.



AFE Boligprosjekt 2020 AS

Noter til regnskapet 2023 forts.

Note 9 - Lån fra eiere, transaksjoner med nærstående

Spesifikasjon av lån fra eiere

	2023	2022
--	------	------

Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	8 833 620	8 220 837
Birk & Co AS	Ansvarlig	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	8 833 620	8 220 837
Sum lån fra eiere				17 667 240	16 441 675

Spesifikasjon av fordringer på konsernselskaper

	2023	2022
--	------	------

Selskap:	Type lån:	Sikkerhet:		
Fyrstikkbakken 14 Brl	Mellomværende	Ingen	43 627 889	25 152
Fyrstikkbakken 14 Boligutvikling AS	Mellomværende	Ingen	0	4 308 360
Sum fordringer på konsernselskaper			43 627 889	4 333 512

Spesifikasjon av gjeld til konsernselskaper

	2023	2022
--	------	------

Selskap:	Type lån:	Sikkerhet:		
Fyrstikkbakken 14 Brl	Konsernbidrag	Ingen	36 589	36 589
Sum gjeld til konsernselskaper			36 589	36 589

Transaksjoner med nærstående

Det er inngått markedsmessige avtaler med eierne som ivaretar løpende prosjektledelse, regnskapsførsel, økonomisk oppfølging, rapportering og prosjektstyring for Afe Boligprosjekt 2020 AS og tilhørende selskaper som byggherre.

Totalt er det kostnadsført TNOK 1.251 til AF Gruppen Norge AS for forretningsførsel og annen bistand i 2023 (TNOK 1.045 i 2022).
Totalt er det kostnadsført TNOK 2.781 til Birk & Co AS for prosjektledelse og bistand i 2023 (TNOK 2.377 i 2022).

I byggeprosjektene er det inngått ordinær entreprenøravtale med AF Gruppen Norge AS for totalentreprise av byggeprosjektet. Avtalene er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Spesifikasjon av gjeld

	2023	2022
--	------	------

Långiver:	Type lån:	Sikkerhet:		
DNB Bank ASA	Tomtelån, langsiktig	Pant i prosjekter og tomt	0	110 000 000
DNB Bank ASA	Byggelån	Pant i prosjekter og tomt	231 811 470	251 098 655
Bokført verdi av lån			231 811 470	361 098 655

Forfallsstruktur

Byggelånet ble etablert i 2021, og gjelden forfaller til betaling i 2024. Den samlede gjelden har dermed forfall innenfor 5 år.

Note 11 - Sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld

	2023	2022
--	------	------

Pågående prosjekter egenregi	277 864 261	364 623 120
Aksjer i datterselskaper	55 378 121	145 921 470
Bokført verdi av eiendeler som er pantsatt	333 242 382	510 544 590

Selskapet stiller garantier til boligkjøpere.

Det er inngått avtaler med Standard Garanti Forsikring AS og DNB om sikkerhetsstillelse og garantier overfor boligkjøpere i henhold til Bustadoppføring §12 som gjelder entreprenørens oppfylging av avtalen. Denne garantien står i 5 år etter overlevering. Samlet garantiramme for dette formål utgjør i 2023 NOK 100 739 200.



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.03.2024 11:08

SENT BY OWNER:
Øystein Brun - 21.03.2024 10:18

DOCUMENT ID:
HKYOO_tR6

ENVELOPE ID:
ryePOjdKRa-HkYoo_tR6

DOCUMENT NAME:
AFE Boligprosjekt 2020 AS Årsregnskap 2023 usign.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Espen Friis Jørgensen espenfriis.jorgensen@afgruppen.no	Signed	21.03.2024 10:24	Email	IP: 193.69.134.11
	Authenticated	21.03.2024 10:23	Low	IP: 193.69.134.11
Bjørn Lillebekk bjorn@birkco.no	Signed	21.03.2024 12:01	Email	IP: 109.74.183.230
	Authenticated	21.03.2024 11:55	Low	IP: 109.74.183.230
Olav Birkenes olav@birkco.no	Signed	21.03.2024 12:26	Email	IP: 89.8.0.234
	Authenticated	21.03.2024 10:26	Low	IP: 89.8.0.234
Otto Groth ottochristian.groth@afgruppen.no	Signed	21.03.2024 12:27	Email	IP: 193.69.134.11
	Authenticated	21.03.2024 11:39	Low	IP: 104.28.31.34
Sachiko Kristin Holmsen sachiko@birkco.no	Signed	22.03.2024 11:08	Email	IP: 84.209.186.255
	Authenticated	22.03.2024 11:08	Low	IP: 84.209.186.255

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed