



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 958 089
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OTTERLEI FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sigurd Otterlei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

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, 30.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	57 839	39 935
Sum kostnader		57 839	39 935
Driftsresultat		-57 839	-39 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 989 125	
Sum finansinntekter		6 989 125	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 654 425	
Annen rentekostnad		163 729	12 775 191
Annen finanskostnad		100 000	1 440
Sum finanskostnader		15 918 154	12 776 631
Netto finans		-8 929 029	-12 776 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 986 869	-12 816 566
Skattekostnad på resultat	2	-3 514 719	-2 819 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 472 150	-9 996 922
Årsresultat	3	-5 472 150	-9 996 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 472 150	-9 996 922
Totalresultat		-5 472 150	-9 996 922
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 472 150	-9 996 922
Sum overføringer og disponeringer		-5 472 150	-9 996 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	6 307 716	2 792 997
Sum immaterielle eiendeler		6 307 716	2 792 997
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	415 629 184	149 200 799
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	7 391 668	18 707 543
Sum finansielle anleggsmidler		423 020 852	167 908 342
Sum anleggsmidler		429 328 568	170 701 340
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 298	266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 298	266
Sum omløpsmidler		4 298	266
SUM EIENDELER		429 332 866	170 701 606

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	7	2 000 000	100 000
Overkurs		556 540 243	
Annen innskutt egenkapital	3	759 757	759 757
Sum innskutt egenkapital		559 300 000	859 757
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	-147 156 876	-141 684 726
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-147 156 876	-141 684 726
Sum egenkapital		412 143 124	-140 824 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		15 419 741	309 926 575
Øvrig langsiktig gjeld		1 600 000	1 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 019 741	311 526 575
Sum langsiktig gjeld		17 019 741	311 526 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 000	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		170 000	
Sum gjeld		17 189 742	311 526 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 332 866	170 701 606
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 685574

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 958 089
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OTTERLEI FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Sigurd Otterlei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 989 958 089
OTTERLEI FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	57 839	39 935
Sum kostnader		57 839	39 935
Driftsresultat		-57 839	-39 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 989 125	
Sum finansinntekter		6 989 125	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 654 425	
Annen rentekostnad		163 729	12 775 191
Annen finanskostnad		100 000	1 440
Sum finanskostnader		15 918 154	12 776 631
Netto finans		-8 929 029	-12 776 631
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-3 514 719	-2 819 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 472 150	-9 996 922
Årsresultat	3	-5 472 150	-9 996 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 472 150	-9 996 922
Totalresultat		-5 472 150	-9 996 922
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 472 150	-9 996 922
Sum overføringer og disponeringer		-5 472 150	-9 996 922



Organisasjonsnr: 989 958 089
OTTERLEI FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	6 307 716	2 792 997
Sum immaterielle eiendeler		6 307 716	2 792 997
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	415 629 184	149 200 799
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	7 391 668	18 707 543
Sum finansielle anleggsmidler		423 020 852	167 908 342
Sum anleggsmidler		429 328 568	170 701 340
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	4 298	266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 298	266
Sum omløpsmidler		4 298	266
SUM EIENDELER		429 332 866	170 701 606
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 000 000	100 000
Overkurs		556 540 243	
Annen innskutt egenkapital	3	759 757	759 757
Sum innskutt egenkapital		559 300 000	859 757



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	-147 156 876	-141 684 726
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-147 156 876	-141 684 726
Sum egenkapital		412 143 124	-140 824 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		15 419 741	309 926 575
Øvrig langsiktig gjeld		1 600 000	1 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 019 741	311 526 575
Sum langsiktig gjeld		17 019 741	311 526 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 000	
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		170 000	
Sum gjeld		17 189 742	311 526 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 332 866	170 701 606
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 989 958 089
OTTERLEI FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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 2023 Otterlei Forvaltning AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Org.nr.: 989 958 089



Styrets årsberetning 2023

Virksomhetens art

Otterlei Forvaltning AS eier selskaper som utøver drift og forvaltning av næringsbygg og annen fast eiendom, herunder drift og forvaltning av eiendommer benyttet av selskaper i Otterlei Group konsern. Selskapets forretningskommune er Tønsberg.

Otterlei Forvaltning AS er gjennom konsernstruktur et heleid datterselskap av Otterlei Group AS (org.nr. 981 388 143) og benytter seg av regnskapslovens § 3-7, hvor det gis unntak fra konsernregnskapsplikt for morselskap i underkonsern. Konsolidert årsregnskap for Otterlei Group AS er tilgjengelig ved henvendelse til morselskapet.

Resultat og økonomisk stilling

Salgsinntektene i Otterlei Forvaltning AS var 0,0 MNOK i 2023 mot 0,0 MNOK foregående år. Selskapets årsresultat var -5,5 MNOK mot -10,0 MNOK foregående år.

Selskapet har en netto positiv kontantstrøm i 2023 på 0,0 MNOK slik at selskapets likviditetsbeholdning økess til 0,0 MNOK pr. 31. desember 2023.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31. desember 2023 1,0% av samlet gjeld sammenlignet med 0,0% pr. 31. desember foregående år.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 429,3 MNOK mot 170,7 MNOK foregående år. Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31. desember 2023 var 96,0% mot -82,5% pr. 31. desember 2022.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvise bilde av Otterlei Forvaltning AS' resultat og økonomiske og finansielle stilling.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Otterlei Forvaltning AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempes den finansielle risikoen i størst mulig grad.

Markedsrisiko

Otterlei Forvaltning AS er eksponert for endringer i rentenivået da selskapets gjeld har flytende rente.

Kredittrisiko

Otterlei Forvaltning AS har ingen fordringer og dermed ingen risiko for tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som stram men tilstrekkelig. Det arbeides kontinuerlig med likviditetsforbedrende tiltak, både mer effektiv utnyttelse av tilgjengelig likviditet og tilgang til mer likviditet gjennom langsiktige finansieringsløsninger.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Otterlei Forvaltning AS har ingen ansatte.

Styret i Otterlei Forvaltning AS består av én mann.

Selskapets målsettinger for arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering oppnås gjennom synlige og tydelige holdninger i styret og hos ledere, samt gjennom rekruttering, fastsettelse av lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelser, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapets etiske retningslinjer er tilgjengelig på www.otterleidoc.no/Code_N.pdf



Åpenhet

Otterlei Forvaltning AS ønsker å ta et klart ansvar for å respektere menneskerettighetene og sikre anstendige arbeidsforhold. Informasjon om hvordan konsernets selskaper håndterer negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er tilgjengelig på www.otterleidoc.no/Transparency_N.pdf.

Selskapets interne krav til miljø, sosiale forhold og forretningsetikk er innenfor rammen av gjeldende lovgivning gjort allment tilgjengelige. Disse kravene gjelder også for selskapenes leverandører og samarbeidspartnere.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Det er Styrets oppfatning at selskapet ikke forurenser det ytre miljø.

Styreansvarsforsikring

Det er gjennom If skadeforsikring AS tegnet forsikring for styremedlemmer og daglig leder for mulig ansvar ovenfor selskapet og tredjeperson.

Vesentlige hendelser etter regnskapsårets slutt

Det har ikke oppstått vesentlige hendelser etter regnskapsårets slutt av betydning for vurderingen av årsregnskapet for 2023.

Fremtidig utvikling

Styret vurderer Otterlei Forvaltning AS' markedsposisjon som god. Inn i 2024 arbeider selskapet, sammen med sine datterselskaper, med næringsseiendommer i Oslo, Drammen, Tønsberg, Arendal, Grimstad, Kristiansand og Lindesnes.

Det er styrets oppfatning at selskapets aktivitet er i et marked med gode utsikter og et positivt utviklingspotensiale.

Fortsatt drift

Styret har gjort, og fortsetter å gjøre, en løpende vurdering av forutsetninger for fortsatt drift. Til grunn for denne vurderingen ligger oppdaterte planer, budsjetter, prognoser og risikovurderinger med både kort og langsiktig horisont.

Otterlei Forvaltning AS' salgsinntekter og finansielle stilling baserer seg på aktivitet i flere forskjellige markedssegmenter. Selskapet dekker både privatmarkedet, næringsmarkedet og offentlig virksomhet. Dette er en diversifisering som reduserer risiko og underbygger styrets strategi for å etablere en langsiktig og lønnsom drift i selskapet.

Selskapet er en del av konsernet Otterlei Group, heretter «Konsernet». Selskapets finansielle stilling er nært knyttet opp mot Konsernets finansielle stilling ettersom Konsernets portefølje av kreditter, lån og forpliktelser i stor grad er sikret gjennom pant og sikkerhetsstillelser på tvers av Konsernets selskaper. Av Konsernets balanse pr. 31.12.2023 framgår egenkapitalandel på 19,4%. I låneavtalen med Konsernets hovedbankforbindelse er avtalt 20,0 %. Konsernets hovedbankforbindelse har i frafalt sitt krav om egenkapitalandel. For øvrig har Konsernet oppfylt alle betingelser for sine låneengasjementer.

Konsernets strategi er å optimalisere likviditeten på konsernivå, bl.a. gjennom å allokere likviditet mellom konsernselskapene ut fra muligheter og behov. Konsernet har en portefølje av kreditter, lån og forpliktelser som i noen tilfeller kan innebære at beløp til forfall vil være større enn tilgjengelig likviditet. Dette er del av Konsernets løpende finansielle aktivitet og løses normalt gjennom fornyelse, refinansiering eller annen endring av gjeldende kreditter.

Selskapets og Konsernets likviditetsmessige handlingsrom ble for 2022 vurdert som begrenset. Konsernets likviditetsmessige handlingsrom vurderes nå som forbedret, men fortsatt noe begrenset. Styret legger til grunn at kreditter i Konsernet som forfaller de neste 12 måneder blir fornyet, refinansiert



eller at det gjøres avtaler om nedbetaling/oppgjør – på samme måte som dette temaet er løst en rekke ganger tidligere år.

Styret legger til grunn at selskapet vil ha tilstrekkelig likviditet, generert både gjennom egen virksomhet og eventuelt gjennom transaksjoner med andre selskaper i Konsernet. Styret legger dessuten til grunn at finansielle forpliktelser i Konsernet blir overholdt, og at selskapet ikke vil være påvirket av utfordringer som uforutsett måtte oppstå i andre selskaper i Konsernet.

Det er styrets oppfatning at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Resultatdisponering

Årsregnskapet for 2023 for Otterlei Forvaltning AS viser et underskudd på 5.472.150 NOK som foreslåes disponert slik:

Dekket av annen egenkapital	<u>kr 5.472.150</u>
Sum disponert	<u>kr 5.472.150</u>

Tønsberg, 05.07.2024

[Elektronisk signert]

Jan Sigurd Otterlei
Styrets leder
Daglig leder



Resultatregnskap			
Otterlei Forvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	57 839	39 935
Sum driftskostnader		57 839	39 935
Driftsresultat		-57 839	-39 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 989 125	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 654 425	0
Annen rentekostnad		163 729	12 775 191
Annen finanskostnad		100 000	1 440
Resultat av finansposter		-8 929 029	-12 776 631
Resultat før skattekostnad		-8 986 869	-12 816 566
Skattekostnad på resultat	2	-3 514 719	-2 819 644
Resultat		-5 472 150	-9 996 922
Årsresultat	3	-5 472 150	-9 996 922
Overføringer			
Overført til udekket tap		5 472 150	9 996 922
Sum overføringer		-5 472 150	-9 996 922
Otterlei Forvaltning AS		Side 2	



Balanse			
Otterlei Forvaltning AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	6 307 716	2 792 997
Sum immaterielle eiendeler		6 307 716	2 792 997
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4, 5	415 629 184	149 200 799
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	7 391 668	18 707 543
Sum finansielle anleggsmidler		423 020 852	167 908 342
Sum anleggsmidler		429 328 568	170 701 340
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	4 298	266
Sum omløpsmidler		4 298	266
Sum eiendeler		429 332 866	170 701 606
Otterlei Forvaltning AS		Side 3	



Balanse			
Otterlei Forvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 000 000	100 000
Overkurs		556 540 243	0
Annen innskutt egenkapital	3	759 757	759 757
Sum innskutt egenkapital		559 300 000	859 757
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-147 156 876	-141 684 726
Sum opptjent egenkapital		-147 156 876	-141 684 726
Sum egenkapital		412 143 124	-140 824 969
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		15 419 741	309 926 575
Øvrig langsiktig gjeld		1 600 000	1 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 019 741	311 526 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 000	0
Sum kortsiktig gjeld		170 000	0
Sum gjeld		17 189 742	311 526 575
Sum egenkapital og gjeld		429 332 866	170 701 606

Arendal, 05.07.2024
Styret i Otterlei Forvaltning AS

Jan Sigurd Otterlei
styreleder/daglig leder

Otterlei Forvaltning AS	Side 4
--------------------------------	---------------



Kontantstrømoppstilling

Otterlei Forvaltning AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-8 986 869	-12 816 566
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-7 259 125	0
Endring i vareleverandørgjeld	170 000	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-16 075 994	-12 816 567
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	0
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	12 791 691
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-2 494 974	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	18 575 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	16 080 026	12 791 691
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	0
Innbetalinger banklån	0	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto kontantstrøm for perioden	4 032	-24 875
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	266	25 141
Konter og kontantekvivalenter tilført ved oppkjøp	0	0
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 298	266



Otterlei Forvaltning AS

989 958 089

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet er utarbeidet av ultimat morselskap Otterlei Group AS og inkluderer Otterlei Forvaltning AS og selskaper som Otterlei Forvaltning AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende. Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses

Side 5



Otterlei Forvaltning AS

989 958 089

som finansiell.

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

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



Otterlei Forvaltning AS

989 958 089

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor - eks. mva	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25 178	14 783
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	6 786	11 780
Annen bistand (inkl. bistand med aksjonærregisteroppgave)	2 145	1 950
Sum	34 109	28 513

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	103 974	129 968	25 994
Sum	103 974	129 968	25 994
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 775 409	-12 825 409	15 950 000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-28 671 434	-12 695 441	15 975 994
Utsatt skattefordel (22 %)	-6 307 716	-2 792 997	3 514 719
Årets skattekostnad	2023	2022	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-8 986 869	-12 816 566	
Permanente forskjeller	-6 989 125	0	
Endring i midlertidige forskjeller	25 994	32 492	
Skattepliktig inntekt	-15 950 000	-12 784 074	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-3 514 719	-2 819 644	
Skattekostnad ordinært resultat	-3 514 719	-2 819 644	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Side 7



Otterlei Forvaltning AS

989 958 089

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	0	759 757	-141 684 726	-140 824 969
Årets resultat	0	0	0	-5 472 150	-5 472 150
Gjeld konvertert til Egenkapital	1 900 000	556 540 243	0	0	558 440 243
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	556 540 243	759 757	-147 156 876	412 143 124

I 2023 har gjeld til Otterlei Eiendom AS blitt konvertert til egenkapital.

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger		0	0
Aksjer		423 020 852	167 908 342
Sum		423 020 852	167 908 342

Selskapets investeringer er pantsatt som sikkerhet for finansieringsfasilitet i konsernet.

Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Eierandel/ stemmeandel
Datterselskap	
Arendal Torvet 3 AS	100%
Svelvik Eiendom AS	100%
Audnedalsveien 1799 AS	100%
Birkedalsveien Eiendom III AS	100%
Nedre Langgt. 28C AS	100%
Nedre Langgt. 26 Holding AS	100%
Storgaten 30-32 AS	100%
Kuviga Eiendom AS	100%
Frysja Holding AS	100%
Kystveien 40 AS	100%
Tilknyttet selskap	
Havna Eiendomsutvikling AS	50%
Arendal Byutvikling AS	33%



Otterlei Forvaltning AS

989 958 089

Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Otterlei Group AS har forretningskontor i Postboks 1593,4857 ARENDAL, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 100.

Oversikt over de største aksjonærene

	Antall	Eierandel
Otterlei Eiendom AS	1 000	100%
Sum	1 000	100%



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Otterlei, Jan Sigurd	BANKID	2024-07-17 08:47

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.



Til generalforsamlingen i Otterlei Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Otterlei Forvaltning AS 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.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på punkt om fortsatt drift i styrets årsberetning, som angir at likviditetsmessig handlingsrom er begrenset. Fortsatt drift forutsetter at enkelte kreditter som forfaller de neste 12 måneder fornyes, refinansieres eller at det gjøres avtaler om nedbetaling/oppgjør. Som angitt i årsberetningen, indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift.

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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Arendal, 18. juli 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Fredrik Botha
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Botha, Fredrik	BANKID	2024-07-19 18:26

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.