



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 845 820 422  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: O N SUNDE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 3  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Sæter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 04.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		638 235	659 246
Annen driftsinntekt		5 558 855	4 366 711
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 197 090</b>	<b>5 025 956</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 950	61 758
Lønnskostnad	1	2 317 962	2 038 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 604 365	1 778 578
Annen driftskostnad		5 290 463	11 072 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 215 741</b>	<b>14 951 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 018 651</b>	<b>-9 925 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			212 661
Annen renteinntekt		4 338 017	1 669 333
Annen finansinntekt			103 456
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 338 017</b>	<b>1 985 450</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		560 312	792 251
Annen rentekostnad		5 612 860	2 832 583
Annen finanskostnad		300 837	294 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 474 010</b>	<b>3 919 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 135 993</b>	<b>-1 933 870</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 154 644</b>	<b>-11 859 267</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 134 021	-2 607 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			4 070 172
Konsernbidrag			-4 070 172
Avsatt til annen egenkapital			-9 251 726
Overført fra annen egenkapital		-4 020 623	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	533 934	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>533 934</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	18 983 259	19 933 535
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	377 139	389 291
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 5	<b>19 360 398</b>	<b>20 322 826</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	56 528 970	56 528 970
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap		64 129 298	49 654 559
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		12 781 449	5 363 364
Investeringer i aksjer og andeler		801 501	801 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>134 241 218</b>	<b>112 348 394</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 135 550</b>	<b>132 671 220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>250</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	617 086	1 467 532
Andre kortsiktige fordringer	7	13 609 852	14 076 920
Konsernfordringer		115 218 072	112 159 756
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>129 445 010</b>	<b>127 704 208</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	383 552	348 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>383 552</b>	<b>348 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 828 812</b>	<b>128 052 655</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	54 934 200	54 934 200
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		815 576	815 576
Annen innskutt egenkapital		4 070 172	4 070 172
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>59 819 948</b>	<b>59 819 948</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		81 250 297	85 270 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 250 297</b>	<b>85 270 920</b>

<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>141 070 245</b>	<b>145 090 868</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		600 087
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>600 087</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 627 378	6 529 342
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 627 378</b>	<b>6 529 342</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 627 378</b>	<b>7 129 429</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

##### Kortsiktig gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 902 000	2 902 000
Leverandørgjeld	7	454 985	18 149 729
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		182 917	134 042
Kortsiktig konserngjeld		135 339 287	87 072 485
Annen kortsiktig gjeld	7	387 550	245 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>139 266 739</b>	<b>108 503 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 894 117</b>	<b>115 633 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504835

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 845 820 422  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: O N SUNDE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Sæter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 845 820 422  
O N SUNDE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		638 235	659 246
Annen driftsinntekt		5 558 855	4 366 711
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 197 090</b>	<b>5 025 956</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 950	61 758
Lønnskostnad	1	2 317 962	2 038 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 604 365	1 778 578
Annen driftskostnad		5 290 463	11 072 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 215 741</b>	<b>14 951 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 018 651</b>	<b>-9 925 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			212 661
Annen renteinntekt		4 338 017	1 669 333
Annen finansinntekt			103 456
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 338 017</b>	<b>1 985 450</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		560 312	792 251
Annen rentekostnad		5 612 860	2 832 583
Annen finanskostnad		300 837	294 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 474 010</b>	<b>3 919 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 135 993</b>	<b>-1 933 870</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-1 134 021	-2 607 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			4 070 172



Konsernbidrag		-4 070 172
Avsatt til annen egenkapital		-9 251 726
Overført fra annen egenkapital	-4 020 623	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>



Organisasjonsnr: 845 820 422  
O N SUNDE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	533 934	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>533 934</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	18 983 259	19 933 535
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	377 139	389 291
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>19 360 398</b>	<b>20 322 826</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	56 528 970	56 528 970
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme			
konsern	7		
Investeringer i			
tilknyttet selskap		64 129 298	49 654 559
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet		12 781 449	5 363 364
Investeringer i aksjer og			
andeler		801 501	801 501
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>		<b>134 241 218</b>	<b>112 348 394</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 135 550</b>	<b>132 671 220</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		250	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	617 086	1 467 532
Andre kortsiktige			
fordringer	7	13 609 852	14 076 920
Konsernfordringer		115 218 072	112 159 756
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>129 445 010</b>	<b>127 704 208</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	383 552	348 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>383 552</b>	<b>348 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 828 812</b>	<b>128 052 655</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	54 934 200	54 934 200
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		815 576	815 576
Annen innskutt egenkapital		4 070 172	4 070 172
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>59 819 948</b>	<b>59 819 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		81 250 297	85 270 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 250 297</b>	<b>85 270 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>141 070 245</b>	<b>145 090 868</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		600 087
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>600 087</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 627 378	6 529 342
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 627 378</b>	<b>6 529 342</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 627 378</b>	<b>7 129 429</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 902 000	2 902 000
Leverandørgjeld	7	454 985	18 149 729
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		182 917	134 042
Kortsiktig konserngjeld		135 339 287	87 072 485
Annen kortsiktig gjeld	7	387 550	245 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>139 266 739</b>	<b>108 503 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 894 117</b>	<b>115 633 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		



Pantstillelser

5



Organisasjonsnr: 845 820 422  
O N SUNDE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i O N Sunde Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for O N Sunde Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
O N Sunde Eiendom AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 30. mai 2024  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning - O N Sunde Eiendom

Name

Nordal, Mats

Date

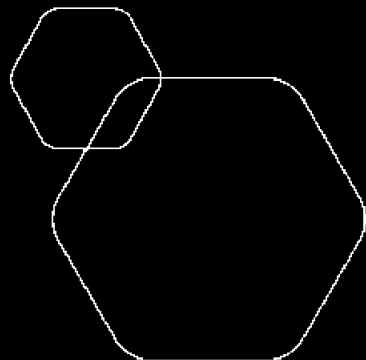
2024-06-04

Identification

 bankID Nordal, Mats



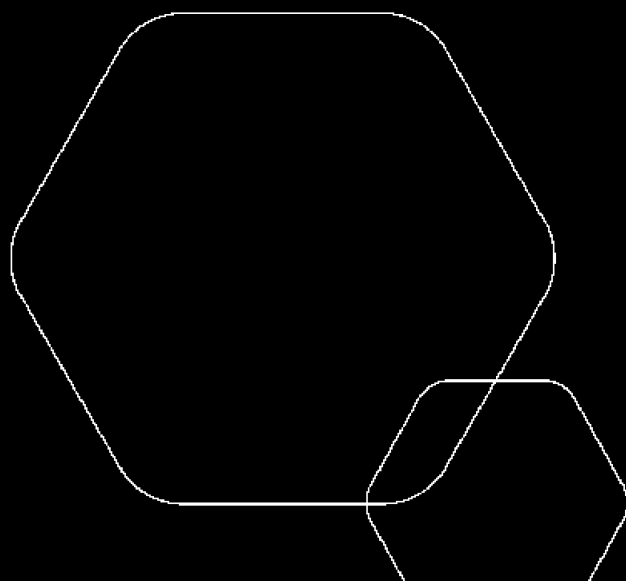
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Årsregnskap 2023

## O N Sunde Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 845 820 422



### RESULTATREGNSKAP

#### O N SUNDE EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		638 235	659 246
Annen driftsinntekt		5 558 855	4 366 711
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 197 090</b>	<b>5 025 956</b>
Varekostnad		2 950	61 758
Lønnskostnad	1	2 317 962	2 038 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 604 365	1 778 578
Annen driftskostnad		5 290 463	11 072 513
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 215 741</b>	<b>14 951 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 018 651</b>	<b>-9 925 397</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	212 661
Annen renteinntekt		4 338 017	1 669 333
Annen finansinntekt		0	103 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern		560 312	792 251
Annen rentekostnad		5 612 860	2 832 583
Annen finanskostnad		300 837	294 486
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 135 993</b>	<b>-1 933 870</b>
Resultat før skattekostnad		-5 154 644	-11 859 267
Skattekostnad på resultat	3	-1 134 021	-2 607 541
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	4 070 172
Avsatt til annen egenkapital		0	-9 251 726
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		0	-4 070 172
Overført fra annen egenkapital		4 020 623	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 020 623</b>	<b>-9 251 726</b>



### BALANSE

#### O N SUNDE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	533 934	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>533 934</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	18 983 259	19 933 535
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	377 139	389 291
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>19 360 398</b>	<b>20 322 826</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	56 528 970	56 528 970
Investeringer i tilknyttet selskap		64 129 298	49 654 559
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		12 781 449	5 363 364
Investeringer i aksjer og andeler		801 501	801 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>134 241 218</b>	<b>112 348 394</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 135 550</b>	<b>132 671 220</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		250	0
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	617 086	1 467 532
Andre kortsiktige fordringer	7	13 609 852	14 076 920
Konsernfordringer		115 218 072	112 159 756
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>129 445 010</b>	<b>127 704 208</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	383 552	348 447
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 828 812</b>	<b>128 052 655</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>



### BALANSE

#### O N SUNDE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9	54 934 200	54 934 200
Overkurs		815 576	815 576
Annen innskutt egenkapital		4 070 172	4 070 172
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>59 819 948</b>	<b>59 819 948</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		81 250 297	85 270 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 250 297</b>	<b>85 270 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>141 070 245</b>	<b>145 090 868</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	0	600 087
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>600 087</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 627 378	6 529 342
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 627 378</b>	<b>6 529 342</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 902 000	2 902 000
Leverandørgjeld	7	454 985	18 149 729
Skyldig offentlige avgifter		182 917	134 042
Konserngjeld		135 339 287	87 072 485
Annen kortsiktig gjeld	7	387 550	245 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>139 266 739</b>	<b>108 503 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 894 117</b>	<b>115 633 008</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>283 964 362</b>	<b>260 723 875</b>



**BALANSE**

**O N SUNDE EIENDOM AS**

29.05.2024

Styret i O N Sunde Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Olav Nils Sunde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Petter Paulsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alexander Sunde  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens-Hermann Jenssen  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

Selskapet inngår i O.N. Sunde-konsernet med morselskapet O.N. Sunde Holding AS hvor det utarbeides et fullstendig konsernregnskap. På bakgrunn av dette har man valgt å benytte seg av bestemmelsene i regnskapsloven §3-7 som fritar selskapet for utarbeidelse av konsernregnskap. Konsernregnskapet for O.N. Sunde Holding AS forefinnes på selskapets forretningsadresse.

## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

## VARER

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

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	1 877 019	1 724 663
Arbeidsgiveravgift	318 964	274 074
Pensjonskostnader	37 247	34 675
Andre ytelser	84 733	5 092
<b>Sum</b>	<b>2 317 962</b>	<b>2 038 504</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

### YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar til daglig leder i 2023.

Det er ikke ytet lån til fordel for aksjonærer eller medlemmer av styret.

### GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Det er i 2023 kostnadsført kr. 62 920 (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	39 043 443	740 701	39 784 143
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	641 938		641 938
- Avgang i året		231 867	231 867
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>39 685 380</b>	<b>508 834</b>	<b>40 194 214</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	20 702 121	131 694	20 833 816
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>18 983 259</b>	<b>377 139</b>	<b>19 360 398</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 592 214	12 151	1 604 365
Økonomisk levetid	10-30 år	0-10 år	

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-1 147 997
Endring i utsatt skatt	-1 134 021	-1 459 544
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 134 021</b>	<b>-2 607 541</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 154 644	-11 859 267
Permanente forskjeller	0	6 348
Endring i midlertidige forskjeller	1 532 966	9 038 652
Mottatt konsernbidrag	0	5 218 168
Avskåret rentefradrag	1 587 663	0



Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 403 901
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 034 014</b>	<b>0</b>
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-1 618 452	-2 790 573	-1 172 121
Fordringer	-5 606 919	-5 606 919	0
Gevinst – og tapskonto	10 820 350	13 525 437	2 705 087
<b>Sum</b>	<b>3 594 978</b>	<b>5 127 945</b>	<b>1 532 966</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 034 014	0	2 034 014
Avskåret rentefradrag	-3 987 937	-2 400 274	1 587 663
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-2 426 973</b>	<b>2 727 671</b>	<b>5 154 644</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-533 934</b>	<b>600 088</b>	<b>1 134 022</b>

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	54 934 200	815 576	4 070 172	85 270 920	145 090 868
Årets resultat				-4 020 623	-4 020 623
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>54 934 200</b>	<b>815 576</b>	<b>4 070 172</b>	<b>81 250 297</b>	<b>141 070 245</b>

#### Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har kausjonert for lån i datterselskapene.

Banken har pant i selskapets eiendommer som sikkerhet for langsiktige lån. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 6 170 216.

#### Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost
<b>DS/FKV/TS</b>				
Breivikgården AS	Oslo	100,0%	100,0%	56 528 970
Hovinmoen Utvikling AS	Oslo	50,0%	50,0%	43 594 559
Nor Aviation Eiendom AS	Nannestad	33,3%	33,3%	6 060 000
<b>Sum</b>				<b>106 183 529</b>



## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	115 218 072	112 159 756
<b>Sum</b>	<b>115 218 072</b>	<b>112 159 756</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	135 339 287	87 072 485
<b>Sum</b>	<b>135 339 287</b>	<b>87 072 485</b>

Selskapet inngår i konsernkontoordning med O.N. Sunde AS som konsernkonto innehaver. Netto innestående representerer således et mellomværende med O.N. Sunde AS. Alle representerte selskaper i konsernkontosystemet stiller som selvskyldnerkausjonist for ethvert mellomværende for den juridiske konsernkontoen.

## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 113 753.

## Note 9 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I O N SUNDE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 519	1 800,0	54 934 200
<b>Sum</b>	<b>30 519</b>		<b>54 934 200</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
O.N. Sunde AS	30 519	100,0	100,0