



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 827 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS
Forretningsadresse: Furubråtveien 4
1170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stein Peter Hedemann Holtedahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.10.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	59 198 085	142 171 794
Sum inntekter		59 198 085	142 171 794
Kostnader			
Varekostnad		61 488 686	138 683 649
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	445 145	434 670
Annen driftskostnad	4	4 979 964	1 670 190
Sum kostnader		66 913 795	140 788 510
Driftsresultat		-7 715 709	1 383 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 944	12 156
Annen finansinntekt		-16	
Sum finansinntekter		39 928	12 156
Annen rentekostnad		707 616	615 711
Annen finanskostnad		399 897	389 825
Sum finanskostnader		1 107 513	1 005 536
Netto finans		-1 067 585	-993 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 783 294	389 905
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 783 294	389 905
Årsresultat		-8 783 294	389 905
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 783 294	389 905
Totalresultat		-8 783 294	389 905
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		-8 783 294	389 905
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 783 294	389 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	1 048 475	1 471 370
Sum varige driftsmidler	3	1 048 475	1 471 370
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	2 086 052	2 058 832
Sum finansielle anleggsmidler		2 086 052	2 058 832
Sum anleggsmidler		3 134 527	3 530 202
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	20 662 941	48 999 397
Fordringer			
Kundefordringer	1, 4		
Utført, ikke fakturert produksjon	4	41 370 435	73 063 693
Andre kortsiktige fordringer	1, 4	14 885 622	2 361 814
Konsernfordringer	7		156 228
Sum fordringer	4	56 256 057	75 581 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		247 662	673 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 662	673 103
Sum omløpsmidler		77 166 660	125 254 235
SUM EIENDELER		80 301 188	128 784 437

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum opptjent egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum egenkapital	6	6 596 224	15 379 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	59 870 317	96 469 983
Langsiktig konserngjeld	4, 7	3 458 483	3 429 080
Øvrig langsiktig gjeld	2	4 750 168	5 137 024
Sum annen langsiktig gjeld		68 078 968	105 036 087
Sum langsiktig gjeld		68 078 968	105 036 087
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 958 789	6 990 487
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		427 250	731 412
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	726 010	
Annen kortsiktig gjeld	1	513 948	646 932
Sum kortsiktig gjeld		5 625 996	8 368 832
Sum gjeld		73 704 964	113 404 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 301 188	128 784 437



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 735860

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 827 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS
Forretningsadresse: Furubråtveien 4
1170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stein Peter Hedemann Høltedahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.10.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 30.10.2023



Organisasjonsnr: 880 827 952
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	59 198 085	142 171 794
Sum inntekter		59 198 085	142 171 794
Kostnader			
Varekostnad		61 488 686	138 683 649
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	445 145	434 670
Annen driftskostnad	4	4 979 964	1 670 190
Sum kostnader		66 913 795	140 788 510
Driftsresultat		-7 715 709	1 383 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 944	12 156
Annen finansinntekt		-16	
Sum finansinntekter		39 928	12 156
Annen rentekostnad		707 616	615 711
Annen finanskostnad		399 897	389 825
Sum finanskostnader		1 107 513	1 005 536
Netto finans		-1 067 585	-993 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 783 294	389 905
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 783 294	389 905
Årsresultat		-8 783 294	389 905
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 783 294	389 905
Totalresultat		-8 783 294	389 905
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-8 783 294	389 905
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 783 294	389 905



Organisasjonsnr: 880 827 952
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	1 048 475	1 471 370
Sum varige driftsmidler	3	1 048 475	1 471 370
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	2 086 052	2 058 832
Sum finansielle anleggsmidler		2 086 052	2 058 832
Sum anleggsmidler		3 134 527	3 530 202
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	20 662 941	48 999 397
Fordringer			
Kundefordringer	1, 4		
Utført, ikke fakturert produksjon	4	41 370 435	73 063 693
Andre kortsiktige fordringer	1, 4	14 885 622	2 361 814
Konsernfordringer	7		156 228
Sum fordringer	4	56 256 057	75 581 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		247 662	673 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 662	673 103
Sum omløpsmidler		77 166 660	125 254 235
SUM EIENDELER		80 301 188	128 784 437
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum opptjent egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum egenkapital	6	6 596 224	15 379 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	59 870 317	96 469 983
Langsiktig konserngjeld	4, 7	3 458 483	3 429 080
Øvrig langsiktig gjeld	2	4 750 168	5 137 024
Sum annen langsiktig gjeld		68 078 968	105 036 087
Sum langsiktig gjeld		68 078 968	105 036 087
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 958 789	6 990 487
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		427 250	731 412
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	7	726 010	
Annen kortsiktig gjeld	1	513 948	646 932
Sum kortsiktig gjeld		5 625 996	8 368 832
Sum gjeld		73 704 964	113 404 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 301 188	128 784 437



Organisasjonsnr: 880 827 952
OSLO BYGG OG EIENDOM, EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-8 783 294	389 905
Periodens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	445 145	434 670
Endring i varelager og eiendom under oppføring	60 029 714	18 558 187
Endring i kundefordringer	78 000	-78 000
Endring i leverandørgjeld	-3 031 698	614 131
Endring i andre tidsavgrensninger	-12 541 392	-14 846 046
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>36 196 475</u>	<u>5 072 847</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<u>-22 250</u>	<u>-123 750</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-22 250</u>	<u>-123 750</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	44 650 402	43 678 732
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	<u>-81 250 068</u>	<u>-47 967 050</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-36 599 666</u>	<u>-4 288 318</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-425 441	660 779
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	<u>673 103</u>	<u>12 324</u>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	<u>247 662</u>	<u>673 103</u>



Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS driver utvikling og salg av egen eiendom samt utleie av eiendom. Bedriftens hovedkontor er lokalisert i Oslo.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har hatt en reduksjon i omsetningen på 58%. Resultatgraden er på -12,9%, noe som er en reduksjon fra i fjor på 13,9%. Selskapet har en egenkapitalandel på 8,2%.

Selskapets drift har vært preget av Corona pandemien som har gjort det utfordrende med ferdigstillelse av prosjekter som drar ut i tid samt økte priser på varer. Dette har også hatt betydning for selskapets inntjening i 2022. I tillegg har selskapet hatt en garantisak i 2022 som skyldes en underentreprenør og har påvirket resultatet negativt.

I regnskapet er egenregiprojekter vurdert etter løpende avregning. Inntekt er tatt inn basert på fremdrift på prosjektene.

Det er tre prosjekter som er ferdigstilt i 2022. Pr 31.12.22 hadde selskapet ett pågående prosjekt som overleveres i 2023.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utvikling i rentemarked, samt pris på byggevarer. Alle selskapets prosjekter er finansiert med byggelån. Det er etter beste evne forsøkt å hensynta en høyere rentekostnad og høyere råvarepriser når nye prosjekter kalkuleres.

Videre er dette langsiktige prosjekter hvor oppgjør først kommer ved overlevering av prosjekter. Dette gir også en økt likviditetsrisiko. Denne er i hovedsak redusert ved at prosjektene finansieres med byggelån.

Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingskostnader.

Fortsatt drift

Covid-19 pandemien og krigen i Ukraina har påvirket fremdriften i prosjekter i hele perioden fra 2020 til 2022. Det vil også være forsinkelser i ett prosjekt i 2023.

Selskapets ledelse vurderer situasjonen løpende i forhold til markedssituasjon, finansielle risiko og eventuelle nødvendige tiltak. Det er styrets oppfatning at fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022



er satt opp under den forutsetningen. Selskapet har prosjekter fremover som er klare for utbygging og som vil gi positive resultat. Selskapet vil ha ekstra fokus på å gjennomføre prosjektene så effektivt som mulig for å holde kostnadene så lave som mulig samt jobbe for å redusere tilbakehold fra kjøpere i forbindelse med overtakelse av boliger.

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS har tatt ut stevning mot Oslo Kommune for ulovlige veipålegg. Det er et erstatningssøksmål mot Oslo Kommune hvor det forventes å få erstatning for kostnader til ulovlige veipålegg.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS har gjennomført tiltak i tråd med kravene i den norske Åpenhetsloven som trådte i kraft i 1. juli 2022 for å fremme anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden. Innkjøpsprosedyrer er oppdatert for å ivareta sosiale forhold i tillegg til eksisterende miljøkrav.

Ytre miljø

Selskapet tilstreber å ha gode rutiner for avfallshåndtering på alle prosjekter. Selskapets virksomhet er av en slik art at den ikke forurensar det ytre miljø ut over hva som er normalt for denne type virksomhet.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2022 hatt et underskudd på kr 8.783.294,- som foreslåes dekket ved:

Overført fra annen egenkapital	kr 8.783.294,-
Sum disponert	kr 8.783.294,-

Oslo, 23.10.2023

Styrets leder



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tel. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i **Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert **Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS'** årsregnskap som viser et underskudd på **NOK 8 783 294**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese. 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Page 1 of 2



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tel. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 25. oktober 2023

CROWE PARTNER REVISJON AS

Joachim Amundsen Trana
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Page 2 of 2



Elektronisk signatur

Signert av

Trana, Joachim Amundsen
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

10/25/2023 13:02:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap

2022

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Org.nr. 880 827 952



Resultatregnskap

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	59 198 085	142 171 794
Sum driftsinntekter		59 198 085	142 171 794
Varekostnad		61 488 686	138 683 649
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	445 145	434 670
Annen driftskostnad	4	4 979 964	1 670 190
Sum driftskostnader		66 913 795	140 788 510
Driftsresultat		-7 715 709	1 383 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 944	12 156
Annen finansinntekt		-16	0
Annen rentekostnad		707 616	615 711
Annen finanskostnad		399 897	389 825
Resultat av finansposter		-1 067 585	-993 380
Resultat før skattekostnad		-8 783 294	389 905
Resultat		-8 783 294	389 905
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		-8 783 294	389 905
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-8 783 294	389 905
Sum overføringer	6	-8 783 294	389 905



Balanse

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	1 048 475	1 471 370
Sum varige driftsmidler	3	1 048 475	1 471 370
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	2 086 052	2 058 832
Sum finansielle anleggsmidler		2 086 052	2 058 832
Sum anleggsmidler		3 134 527	3 530 202
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1	20 662 941	48 999 397
Fordringer			
Utført, ikke fakturert produksjon	4	41 370 435	73 063 693
Kundefordringer konsern		0	78 000
Andre kortsiktige fordringer	1, 4	14 885 622	2 361 814
Konsernfordringer	7	0	78 228
Sum fordringer	4	56 256 057	75 581 734
Bankinnskudd, kontanter o.l.		247 662	673 103
Sum omløpsmidler		77 166 660	125 254 235
Sum eiendeler		80 301 188	128 784 437



Balanse

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum opptjent egenkapital		6 496 224	15 279 518
Sum egenkapital	6	6 596 224	15 379 518
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	59 870 317	96 469 983
Langsiktig konserngjeld	4, 7	3 458 483	3 429 080
Øvrig langsiktig gjeld	2	4 750 168	5 137 024
Sum annen langsiktig gjeld		68 078 968	105 036 087
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 958 789	6 990 487
Skyldig offentlige avgifter		427 250	731 412
Konserngjeld	7	726 010	0
Annen kortsiktig gjeld	1	513 948	646 932
Sum kortsiktig gjeld		5 625 996	8 368 832
Sum gjeld		73 704 964	113 404 919
Sum egenkapital og gjeld		80 301 188	128 784 437

Oslo,

Styret i Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Stein Peter Hedemann Holtedahl
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventede totalkostnader.

Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet 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 kostnadsføres.

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 som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall hvis verdifallet ikke er antatt å være forbigående. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO-prinsippet.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2022	2021
Prosjekter under utførelse (presentert som del av varelager)	5 601 840	26 898 540
Andel utestående fordringer holdt tilbake iht. betingelser i kontrakt (andre kortsiktige fordringer)	3 139 155	1 896 000
Forskudd fra kunder	0	0
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	34 536 618
Avsatt estimert tap på tapsprosjekter	0	-949 151
Inntektsført på igangværende prosjekter	46 416 562	87 396 727
Kostnader på igangværende prosjekter	46 416 562	85 757 388
Netto resultatført på igangværende prosjekter	0	1 639 339
Estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12. på pågående prosjekter	0	2 433 000

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

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

Det er gitt et lån fra daglig leder som pr 31.12.21 utgjør kr -1 869 608. Lånet nedbetales når det likviditet til dette.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	167 990	190 181
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	0	0
Sum kostnadsført godtgjørelse til revisor	167 990	190 181

Note 3 Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	2 214 600	2 214 600
Tilgang	22 250	22 250
Anskaffelseskost 31.12.	2 236 850	2 236 850
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	743 230	743 230
Årets avskrivninger	445 145	445 145
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 188 375	1 188 375
Bokført verdi 31.12.	1 048 475	1 048 475

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan 5 år

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 7



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 4 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	2 086 052	2 058 832
Sum	2 086 052	2 058 832
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Annen langsiktig gjeld	-5 328 091	-5 685 544
Sum	-5 328 091	-5 685 544
Gjeld sikret ved pant	-59 870 317	-96 469 983
Pantsatte eiendeler:		
Maskiner og anlegg	1 037 045	1 452 220
Forskuddsfakturert produksjon	41 370 435	73 063 693
Varelager og eiendom under oppføring	20 662 941	48 999 397
Sum	63 070 421	123 515 310
Bankgarantier	13 838 000	13 838 000
Sum	13 838 000	13 838 000

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 783 294	389 905
Permanente forskjeller	6 456	8 002
Endring i midlertidige forskjeller	-1 562 604	2 915 485
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 313 392
Skattepliktig inntekt	-10 339 442	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 8



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-115 353	38 834	154 188
Tilvirkningskontrakter	0	1 639 339	1 639 339
Varebeholdning	3 356 130	0	-3 356 131
Avsetninger mv	-300 000	-300 000	0
Sum	2 940 777	1 378 173	-1 562 604
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 656 419	-11 316 976	10 339 442
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	18 715 641	9 938 803	-8 776 838
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Underskudd til fremføring 2020 er justert ned til underskudd etter tilbakeføring av underskudd 2020 mot overskudd 2019 og 2018.

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	15 279 518	15 379 518
Årets resultat	0	-8 783 294	-8 783 294
Egenkapital 31.12.	100 000	6 496 224	6 596 224

Note 7 Mellomværende med nærstående parter

	2022	2021
Fordringer		
Lån Kranheim AS	2 084 689	2 058 832
Lån Holtedahl & Kristiansen Eiendomsselskap AS	1 363	0
Kortsiktig fordring Oslo Bygg og Eiendom AS	0	78 228
Andre kortsiktige fordringer konsern	11 375 012	
Sum	13 461 064	2 137 059
Gjeld		
Lån fra Furubråten AS	3 458 483	3 429 080
Leverandørgjeld Oslo Bygg og Eiendom AS	2 308 657	5 083 657
Kortsiktig gjeld til Oslo Bygg og Eiendom AS	726 010	0
Daglig leder	1 869 608	2 256 464
Sum	8 362 758	10 769 201

Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Side 9



Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200	500	100 000
Sum	200	500	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Sum	Eierandel /
	antall	antall	stemmeandel
Furubråten As	200	200	100 %
Totalt	200	200	100 %

Alle aksjer er eid av morselskapet Furubråten As, med forretningsadresse Furubråtveien 4, 1170 OSLO, Norge. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Oslo Bygg Og Eiendom, Eiendom AS fås utlevert. Daglig leder Stein Høltedahl eier 100% av aksjene i Furubråten AS.