



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 276 603
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS
Forretningsadresse:	Fr Nansens plass 11 9008 TROMSØ

### 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:	Lorentz Trygve Kvalvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2024

### 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, 18.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	69 640 910	166 385 310
Annen driftsinntekt		10 907 324	15 336 946
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 548 234</b>	<b>181 722 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		82 714 592	167 637 271
Lønnskostnad	2	5 612 700	5 946 786
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 600	8 600
Annen driftskostnad	2	1 574 003	2 137 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 909 895</b>	<b>175 730 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 361 661</b>	<b>5 991 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 674 508	-6 952 022
Annen finansinntekt		10 501	125 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-4 664 007</b>	<b>-6 826 097</b>
Annen rentekostnad		1 791 566	473 461
Annen finanskostnad		25 819	1 520
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 817 385</b>	<b>474 981</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 481 391</b>	<b>-7 301 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 843 052</b>	<b>-1 309 405</b>
Skattekostnad på resultat	4	-2 457 080	1 249 230
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 854 631	
Overført fra annen egenkapital		-9 531 341	-2 558 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	443 088	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>443 088</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	15 448	24 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>24 048</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	61 077 175	42 301 802
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 851 853	35 526 360
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	8	9 403 138	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 332 165</b>	<b>77 828 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 790 701</b>	<b>77 852 210</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	8, 9	11 649 373	197 888 851
Varelager	9	154 266 907	4 450 000
<b>Sum varer</b>		<b>165 916 280</b>	<b>202 338 851</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 556 226	10 827 258
Andre kortsiktige fordringer		3 590 789	3 021 183
Konsernfordringer	6	60 659 100	60 059 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>93 806 115</b>	<b>73 907 541</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 345 554	399 384



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 345 554	399 384
Sum omløpsmidler		268 067 949	276 645 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		97 501 550	101 356 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 011 550</b>	<b>102 866 181</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			9 531 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>9 531 341</b>

<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>99 011 550</b>	<b>112 397 522</b>
------------------------	---	-------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		2 013 992
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>2 013 992</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 193 750	
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	22 907 523	22 697 894
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 101 273</b>	<b>22 697 894</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 101 273</b>	<b>24 711 886</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	45 383 562	138 294 804
Leverandørgjeld		36 348 671	27 475 354
Betalbar skatt	4		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldig offentlige avgifter		701 813	761 463
Kortsiktig konserngjeld	6	45 810 391	35 406 460
Annen kortsiktig gjeld		8 501 389	15 450 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 745 826</b>	<b>217 388 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 847 100</b>	<b>242 100 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638256

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

#### 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: Lorentz Trygve Kvalvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### 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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	69 640 910	166 385 310
Annen driftsinntekt		10 907 324	15 336 946
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 548 234</b>	<b>181 722 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		82 714 592	167 637 271
Lønnskostnad	2	5 612 700	5 946 786
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 600	8 600
Annen driftskostnad	2	1 574 003	2 137 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 909 895</b>	<b>175 730 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 361 661</b>	<b>5 991 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 674 508	-6 952 022
Annen finansinntekt		10 501	125 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-4 664 007</b>	<b>-6 826 097</b>
Annen rentekostnad		1 791 566	473 461
Annen finanskostnad		25 819	1 520
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 817 385</b>	<b>474 981</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 481 391</b>	<b>-7 301 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-2 457 080	1 249 230
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 854 631	
Overført fra annen egenkapital		-9 531 341	-2 558 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>





Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	443 088	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>443 088</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	15 448	24 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>24 048</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	61 077 175	42 301 802
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 851 853	35 526 360
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	8	9 403 138	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 332 165</b>	<b>77 828 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 790 701</b>	<b>77 852 210</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	8, 9	11 649 373	197 888 851
Varelager	9	154 266 907	4 450 000
<b>Sum varer</b>		<b>165 916 280</b>	<b>202 338 851</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 556 226	10 827 258
Andre kortsiktige fordringer		3 590 789	3 021 183
Konsernfordringer	6	60 659 100	60 059 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>93 806 115</b>	<b>73 907 541</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	8 345 554	399 384
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 345 554</b>	<b>399 384</b>



Sum omløpsmidler		268 067 949	276 645 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		97 501 550	101 356 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 011 550</b>	<b>102 866 181</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			9 531 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>9 531 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>99 011 550</b>	<b>112 397 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		2 013 992
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>2 013 992</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 193 750	
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	22 907 523	22 697 894
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 101 273</b>	<b>22 697 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 101 273</b>	<b>24 711 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	45 383 562	138 294 804
Leverandørgjeld		36 348 671	27 475 354
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		701 813	761 463
Kortsiktig konserngjeld	6	45 810 391	35 406 460
Annen kortsiktig gjeld		8 501 389	15 450 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 745 826</b>	<b>217 388 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 847 100</b>	<b>242 100 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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.



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 regnskapskikk 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.

### 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo document key: OCJEZ-G2C81-UYDCA-ZKQOU-LGV4I-31332



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. 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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 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.

Tromsø, 5. juni 2024

KPMG AS

Trond Larssen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: OCJEZ-G2C81-UYDCA-ZKQOU-LGV4I-3I332



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 14:37:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCJE2-G2C81-UYDCA-ZKQOU-LGV4I-3I332

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Eiendomsgruppen Oslo AS

### ÅRSBERETNING 2023

#### VIRKSOMHETENS ART

Eiendomsgruppen Oslo AS driver med oppføring, utvikling og salg av bolig og eiendommer i Romerike-regionen.

#### FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningen ligger resultat – og likviditetsprognoser for år 2024 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

#### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i selskapet var i 2023 under 1%.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

#### MILJØRAPPORTERING

Selskapets styre er ikke kjent med at selskapet virksomhet medfører noen vesentlig forurensning eller utslipp som kan være skadelig for det ytre miljø.

#### LIKESTILLING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det har vært 3 ansatte i selskapet, ingen kvinner. I selskapets styre er ingen kvinner representert.

#### FORSIKRING

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

#### FOU

Selskapet hadde ingen FOU-aktiviteter i 2023.

#### ÅPENHETSLOVEN

Styret i Eiendomsgruppen Oslo AS har vedtatt at konsernet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven, og det vises her til redegjørelse etter loven som er publisert på konsernets nettsider ([www.eiendomsgruppen.no](http://www.eiendomsgruppen.no)).

#### FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets inntekter i 2023 er hovedsakelig fra boligprosjektet «Lønnegaarden Terrasse» på Jessheim (45 leiligheter) som ble ferdigstilt dette året. På grunn av generell reduksjon i etterspørsel etter leiligheter i 2022 og 2023, hadde dette prosjektet et stort antall usolgte ved ferdigstillelse. Noen av leilighetene leies ut, men de usolgte leilighetene belaster likevel selskapet med betydelige ekstra rentekostnader, noe som påvirker resultatet negativt.



Den betydelige renteoppgangen som har vedvart gjennom 2023 har bidratt til en betydelig økning i selskapets rentekostnader, samtidig som det har hatt en negativ påvirkning på etterspørselen etter leiligheter og gitt selskapet likviditetsmessige utfordringer. Styret har derfor i løpet av året og videre inn i 2024 iverksatt betydelige tiltak for å redusere kostnader og balanse for å sikre likviditet.

Selskapet har i løpet av 2023 solgt tilstrekkelig mange leiligheter til å igangsette 1. byggetrinn av prosjekt «Horisont Bolig» på Fetsund (49 leiligheter). Prosjektet er igangsatt 1. kvartal 2024. Selskapet forventer også igangsetting av 2. byggetrinn i samme prosjekt (27 leiligheter) i løpet av 2024. Samlet vil disse to byggetrinnene gi selskapet en omsetning på ca 300 mill. over de neste 3 årene, noen som vil bidra til at selskapets resultat blir tilsvarende styrket.

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i selskapet viser 80,6 mill. i 2023 mot 181,7 mill. i 2022. Ordinært resultatet før skatt ble – 15,8 mill. i 2023 mot – 1,3 mill. i 2022. Året 2023 var ikke et økonomisk tilfredsstillende år. Kredittrisikoen er begrenset da konsernet ikke har noen dominerende kunder. Likviditetsrisikoen er også begrenset. Selskapets omløpsmidler er tilstrekkelig til å nedbetale den kortsiktige gjelda. Totalkapitalen var ved utgangen av året 369,9 mill. mot 354,5 mill. året før. Egenkapitalen i selskapet var 31.12.2023 mill. kr 99,0 mot kr 112,4 mill. i 2022.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsgruppen Oslo AS:

Overføringer annen EK	kr	- 13.385.972
Totalt disponert	kr	- 13.385.972

Ted Erik Larsen  
Styreformann

Skule Elvevold  
Styremedlem

John Angelsen  
Styremedlem



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsgruppen Oslo AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 989 276 603

Penneo document key: YEH0H-ABUJZ-2FNEI-KESEI-HEEMY-6SE8E



### RESULTATREGNSKAP

EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	69 640 910	166 385 310
Annen driftsinntekt		10 907 324	15 336 946
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>80 548 234</b>	<b>181 722 256</b>
Varekostnad		82 714 592	167 637 271
Lønnskostnad	2	5 612 700	5 946 786
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 600	8 600
Annen driftskostnad	2	1 574 003	2 137 927
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>89 909 895</b>	<b>175 730 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 361 661</b>	<b>5 991 673</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-4 674 508	-6 952 022
Annen finansinntekt		10 501	125 925
Annen rentekostnad		1 791 566	473 461
Annen finanskostnad		25 819	1 520
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 481 391</b>	<b>-7 301 078</b>
Resultat før skattekostnad		-15 843 052	-1 309 405
Skattekostnad på resultat	4	-2 457 080	1 249 230
<b>Resultat</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		3 854 631	0
Overført fra annen egenkapital		9 531 341	2 558 635
<b>Sum overføringer</b>		<b>-13 385 972</b>	<b>-2 558 635</b>

EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

SIDE 2

Penneo document key: YEH0H-ABU3Z-2FNEI-KE5E1-HEEMY-6SE8E



## BALANSE

### EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	443 088	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>443 088</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	15 448	24 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>24 048</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	61 077 175	42 301 802
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 851 853	35 526 360
Andre langsiktige fordringer	8	9 403 138	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 332 165</b>	<b>77 828 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 790 701</b>	<b>77 852 210</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter under utførelse	8, 9	11 649 373	197 888 851
Varelager	9	154 266 907	4 450 000
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		29 556 226	10 827 258
Andre kortsiktige fordringer		3 590 789	3 021 183
Andre fordringer på konsernselskap	6	60 659 100	60 059 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>93 806 115</b>	<b>73 907 541</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 345 554	399 384
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>268 067 949</b>	<b>276 645 777</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>

EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

SIDE 3

Penneo document key: YEH0H-ABU3Z-2FN6I-KE5E1-HEEMY-6SE8E



## BALANSE

### EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	1 500 000	1 500 000
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		97 501 550	101 356 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>99 011 550</b>	<b>102 866 181</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		0	9 531 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>9 531 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>99 011 550</b>	<b>112 397 522</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	0	2 013 992
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 013 992</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 193 750	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	22 907 523	22 697 894
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 101 273</b>	<b>22 697 894</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	45 383 562	138 294 804
Leverandørgjeld		36 348 671	27 475 354
Skyldig offentlige avgifter		701 813	761 463
Annen kortsiktig gjeld		8 501 389	15 450 499
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	45 810 391	35 406 460
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 745 826</b>	<b>217 388 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 847 100</b>	<b>242 100 465</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>369 858 650</b>	<b>354 497 987</b>

Tromsø, \_\_\_/\_\_\_ - 2024  
Styret i Eiendomsgruppen Oslo AS

Skule Elvevold  
styremedlem

Ted Erik Larsen  
styreleder

John-Arild Angelsen  
styremedlem



## Eiendomsgruppen Oslo AS

### Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-15 843 052	-1 309 405
- Periodens betalte skatter	0	0
+/- Resultatandel tilknyttet selskap/datterselskap	4 674 508	6 952 022
+/- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	8 600	8 600
+ Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	36 422 572	-98 375 366
+/- Endring i kundefordringer/kundefordring på konsernselskap	-28 132 106	-7 595 669
+/- Endring i leverandørgjeld/leverandørgjeld på konsernselskap	8 873 308	18 083 063
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-8 178 355	-75 966 448
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 174 525	-158 203 205
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Mottatt utbytte	0	0
+/- Inn/utbetalinger andre investeringer	0	0
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-18 775 373	-11 389 525
+ Mottatt tilskudd	0	60 059 100
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-18 775 373	48 669 575
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	30 293 185	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	10 403 931	109 465 768
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-96 064
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-11 801 048	0
+ Netto endring i kassekreditt	0	0
- Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	28 896 068	109 369 704
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	7 946 170	-163 926
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	399 384	563 310
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>8 345 554</b>	<b>399 384</b>

Penneo document key: YEH0H-ABUJ3-ZFNEI-KESE1-HEEMY-6SE8E



## Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### a) Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet

### b) Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### c) Anleggsmidler/ Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra salgsgrad og ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

### e) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### f) Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

### g) Skatt

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



## h) Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for vurdering og presentasjon av investeringer i tilknyttet selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

## Morselskap konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

## Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2023	2022
Salg prosjekter m.v	69 640 910	166 385 310
Andre driftsinntekter	10 907 324	15 336 946
<b>Sum</b>	<b>80 548 234</b>	<b>181 722 256</b>

  

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	80 548 234	181 722 256
<b>Sum</b>	<b>80 548 234</b>	<b>181 722 256</b>



## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	4 113 160	4 319 626
Arbeidsgiveravgift	821 745	719 148
Pensjonskostnader	248 500	370 701
Andre ytelser	429 295	537 311
<b>Sum</b>	<b>5 612 700</b>	<b>5 946 786</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 858 372	
Annen godtgjørelse	146 857	

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser der vederlaget utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 152 273 inkl. mva. I tillegg kommer annen bistand med kr 98 230 inkl. mva.

## Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	98 548	98 548
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>98 548</b>	<b>98 548</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	74 500	74 500
Årets avskrivning	8 600	8 600
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23</b>	<b>83 100</b>	<b>83 100</b>
Bokført verdi 01.01.23	24 048	24 048
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>15 448</b>	<b>15 448</b>
Økonomisk levetid	5 år	

Avskrivningsplan er lineær.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 457 080	1 249 230
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 457 080</b>	<b>1 249 230</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-15 843 052	-1 309 405
Permanente forskjeller	4 674 508	6 987 723
Endring i midlertidige forskjeller	30 762 372	-33 575 881
Mottatt konsernbidrag	0	60 059 100
Anvendelse av fremførbart underskudd	-19 593 827	-32 161 537
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	13 213 002
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-13 213 002
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-15 843 052	-1 309 405
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 485 471	-288 069
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 028 392	1 537 299
<b>Sum</b>	<b>-2 457 080</b>	<b>1 249 230</b>
Effektiv skattesats	15,5 %	-95,4 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	15 448	24 048	8 600
Varebeholdning	10 752 979	40 108 548	29 355 570
Fordringer	-378 902	-378 902	0
Avsetninger mv	-7 398 019	-5 999 817	1 398 202
<b>Sum</b>	<b>2 991 505</b>	<b>33 753 877</b>	<b>30 762 372</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 005 540	-24 599 367	-19 593 827
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-2 014 034</b>	<b>9 154 510</b>	<b>11 168 544</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-443 088</b>	<b>2 013 992</b>	<b>2 457 080</b>

Penneo document key: YEH0H-ABU3Z-2FNEI-KE5E1-HEEMY-6SE8E



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 500 000	10 000	101 356 181	14 385 268	117 251 449
Korrigeringsresultatandel tilknyttet selskap 2022				-4 853 936	
<b>Pr. 01.01.2023</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>101 356 181</b>	<b>9 531 341</b>	<b>112 397 522</b>
Årets resultat				-13 385 972	
Ompostering			-3 854 631	3 854 631	0
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>97 501 550</b>	<b>0</b>	<b>99 011 550</b>

## Note 6 Konsernfordringer og gjeld

	2023	2022
Lån til B & E Invest AS	13 733 549	8 515 296
Lån til Eiendomsgruppen AS	32 158 520	18 401 401
Lån til Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	600 000	0
Lån til Gjøa Eiendom AS	2 938 004	63 197 104
Lån til Eiendomsgruppen Utvikling AS	2 522 915	2 522 915
Lån til Eiendomsgruppen Trondheim AS	9 671 887	9 671 887
Lån til Rønvikfjellet AS	17 976	17 976
Lån Gjøa Gruppe AS	34 324	34 324
Konsernbidrag fra Eiendomsgruppen Vest AS	60 059 100	60 059 100
<b>Konsernfordringer i balansen</b>	<b>121 736 275</b>	<b>102 360 902</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån fra Eiendomsgruppen Utvikling AS	443 133	235 503
Lån fra Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	8 181	6 181
Lån fra Eiendomsgruppen Vest AS	22 456 209	22 456 209
Trekk på konsernkonto	45 810 391	35 406 460
<b>Konserngjeld i balansen</b>	<b>68 717 914</b>	<b>58 104 353</b>

Penneo document key: YEH0H-ABU3Z-2FNEI-KE5E1-HEEMY-6SE8E



## Note 7 Tilknyttet selskap (EK - metoden)

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Lillestrøm Sentrumsbolig AS	23.11.2015	Oslo	50%	50 %
SBN AS	25.10.2019	Oslo	50%	50 %
<b>Merverdianalyse</b>		<b>SBN AS</b>	<b>Lillestrøm</b>	<b>Sentrumsbolig AS</b>
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet		15 000	22 500 000	
<b>Anskaffelseskost</b>		<b>15 000</b>	<b>22 500 000</b>	
<b>Beregning av bokført verdi per 31.12.2023</b>		<b>SBN AS</b>	<b>Lillestrøm</b>	<b>Sentrumsbolig AS</b>
Inngående balanse 01.01.2023		0	35 526 360	
Årets resultatandel		- 714 428	-4 674 508	
<b>Utgående balanse 31.12.2023</b>		<b>0</b>	<b>30 851 853</b>	

## Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Andre fordringer	9 403 138	0
<b>Sum</b>	<b>9 403 138</b>	<b>0</b>

Andre fordringer på kr. 9 403 138 knytter seg til mva-kompensasjon for overføring av justeringsrett for offentlig infrastruktur.

	2023	2022
<i>Gjeld sikret ved pant</i>	15 300 006	138 294 804
<b>Sum</b>	<b>15 300 006</b>	<b>138 294 804</b>

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	11 649 373	197 888 851
<b>Sum</b>	<b>11 649 373</b>	<b>197 888 851</b>



## Note 9 Prosjekter under utførelse

	2023	2022
Prosjekter under utførelse brutto	11 649 373	197 888 851
Ferdigstilt, ikke solgt	170 620 051	4 450 000
Forskuddsfakturert	0	0
<b>Netto</b>	<b>182 269 424</b>	<b>202 338 851</b>

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

## Note 10 Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 233 799 bundne skattetrekksmidler.

## Note 11 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 500 000	1,0	1 500 000
<b>Sum</b>	<b>1 500 000</b>		<b>1 500 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EIENDOM SGRUPPEN AS	1 500 000	100,0	100,0

## Note 12 Fortsatt drift

Styret og ledelsen bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Grunnet et utfordrende marked for nyboliger er det per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ferdigstilte enheter som er balanseført som varelager. I hovedsak knytter dette seg til Lønnegården Terrasse på Jessheim. Selskapet har fokus på realisasjon av ferdigstilte enheter, samt utleie av en andel av disse i påvente av realisasjon. Samtidig viser regnskapet negativ kontantstrøm fra driften siste to år og økte rentekostnader. På bakgrunn av markedsutviklingen befinner derfor selskapet seg i en utfordrende likviditetssituasjon.

Styret følger likviditetssituasjonen tett og har sammen med administrasjonen i gangsett flere tiltak for å styrke likviditeten på kort og lang sikt. Det er mottatt byggelån i 2024 for i gangsettelse av byggeprosjekt i Fetsund i form av Horisont trinn I, og det jobbes med byggelån og igangsettelse av byggetrinn II av samme prosjekt. Ved prosjektstart inngås det salgsforsikringer, dette inkluderer Lønnegården Terrasse og Horisont prosjektet. Det er et pågående fokus på realisasjon av ferdigstilte enheter, hvor det er indikasjoner på bedring i markedet fremover. Dersom styret og ledelsen ikke lykkes med flere av tiltakene vil det være usikkerhet knyttet til selskapets mulighet til fortsatt drift.



## Note 13 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper var per 31. desember 2023 kroner 194 000 000. Oppgitt beløp er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Elvevold, Skule

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-492984

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-05-30 16:01:00 UTC



## Larsen, Ted Erik

Styreleder

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-472315

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 06:52:23 UTC



## Angelsen, John-Arild

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1337501

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 09:33:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YEH0H-ABU3Z-2FNEI-KESE1-HEEMY-6SE8E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>