



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 947 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skabos vei 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 051 058	141 421 490
Sum inntekter		9 051 058	141 421 490
Kostnader			
Varekostnad	2	7 178 325	119 753 526
Annen driftskostnad	2, 3	806 457	1 524 157
Sum kostnader	3	7 984 782	121 277 684
Driftsresultat		1 066 276	20 143 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		2 814	123 691
Sum finansinntekter		2 814	123 691
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		3 734	101 240
Annen finanskostnad	2	-93	5 221 180
Sum finanskostnader		3 641	5 322 419
Netto finans		-827	-5 198 729
Ordinært resultat før skattekostnad		1 065 449	14 945 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4	234 399	3 287 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		831 050	11 657 161
Årsresultat	5	831 050	11 657 161
Årsresultat etter minoritetsinteresser		831 050	11 657 161
Totalresultat		831 050	11 657 161
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	26 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Disponering annen egenkapital		-4 168 950	-14 342 839
Sum overføringer og disponeringer		831 050	11 657 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		7 788 871
Fordringer			
Kundefordringer		142 894	1 600 000
Andre kortsiktige fordringer			16 200 000
Konsernfordringer	2		
Sum fordringer		142 894	17 800 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 003 561	32 373 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 003 561	32 373 404
Sum omløpsmidler		8 146 455	57 962 275
SUM EIENDELER		8 146 455	57 962 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		20 430	20 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 047 525	5 216 475
Sum opptjent egenkapital		1 047 525	5 216 475
Sum egenkapital	5	1 067 955	5 236 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		1 557 414
Sum avsetninger for forpliktelser			1 557 414
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	2		
Sum langsiktig gjeld		0	1 557 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld		36 688	1 270 723
Betalbar skatt	4	1 791 813	7 247 233
Utbytte	5	5 000 000	26 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld	9	250 000	16 650 000
Sum kortsiktig gjeld		7 078 501	51 167 956
Sum gjeld		7 078 501	52 725 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 146 455	57 962 275



Årsregnskap

2021

Raubekkgata Eiendom AS

Org.nr.: 918 947 779



Raubekkgata Eiendom AS

Styrets årsberetning

Virksomhetens art og beliggenhet

Selskapet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom i Hamar kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har per 31.12.2021 solgt og ferdigstilt alle tre trinn i prosjektet.

Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2021 (2020) viser en omsetning på 9,1 (141,4) millioner kroner og et årsresultat på 0,8 (11,7) millioner kroner. Selskapets egenkapital ved årsskiftet var 1,1 (5,2) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har fått oppgjør for alle overleverte leiligheter, og har god likviditet.

Selskapet hadde i 2021 (2020) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 17,8 (218,5) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på - 42,2 (-204,1) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

Resultatdisponering

Styret foreslår at selskapets årsresultatet på kr 831 050 disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	kr 5 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -4 168 950
Sum	kr 831 050

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte og styret består av tre menn samt én kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon. Prosjektet er ferdigstilt, alle leiligheter er solgt og selskapet har mottatt oppgjør for alle leilighetene. Den fremtidige aktiviteten i selskapet vil således være svært begrenset.

**Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og er i hovedsak egenkapitalfinansiert. Som følge av at selskapet i hovedsak er egenkapitalfinansiert er det lav finansiell risiko fremover.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi. Selskapet har fått oppgjør for alle leilighetene slik at markedsrisiko vurderes som lav.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksternt megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

Oslo, 18.05.2022

Styret i Raubekkgata Eiendom AS

Knut Erik Manstad
styreleder

Dag Byrøygard
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem



Raubekkgata Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	<u>9 051 058</u>	<u>141 421 490</u>
Sum driftsinntekter		<u>9 051 058</u>	<u>141 421 490</u>
Varekostnad	2	7 178 325	119 753 526
Annen driftskostnad	2, 3	806 457	1 524 157
Sum driftskostnader	3	<u>7 984 782</u>	<u>121 277 684</u>
Driftsresultat		<u>1 066 276</u>	<u>20 143 806</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 814	123 691
Annen rentekostnad		3 734	101 240
Annen finanskostnad	2	-93	5 221 180
Resultat av finansposter		<u>-827</u>	<u>-5 198 729</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 065 449</u>	<u>14 945 078</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	234 399	3 287 917
Årsresultat	5	<u>831 050</u>	<u>11 657 161</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		5 000 000	26 000 000
Disponering annen egenkapital		-4 168 950	-14 342 839
Sum overføringer		<u>831 050</u>	<u>11 657 161</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6	0	7 788 871
Fordringer			
Kundefordringer		142 894	1 600 000
Andre kortsiktige fordringer		0	16 200 000
Sum fordringer		<u>142 894</u>	<u>17 800 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 003 561	32 373 404
Sum omløpsmidler		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>
Sum eiendeler		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		<u>20 430</u>	<u>20 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>1 047 525</u>	<u>5 216 475</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 047 525</u>	<u>5 216 475</u>
Sum egenkapital	5	<u>1 067 955</u>	<u>5 236 905</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	1 557 414
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 557 414</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		36 688	1 270 723
Betalbar skatt	4	1 791 813	7 247 233
Utbytte	5	5 000 000	26 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>250 000</u>	<u>16 650 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 078 501</u>	<u>51 167 956</u>
Sum gjeld		<u>7 078 501</u>	<u>52 725 370</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

Note 2021 2020
Oslo, 18.05.2022
Styret i Raubekkgata Eiendom AS

Knut Erik Manstad
styreleder

Dag Byrøygard
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Raubekkgata Eiendom AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 065 449	14 945 078
Periodens betalte skatt		7 247 233	0
Endring i beholdningsførte utviklingsprosjekter		7 788 871	22 294 517
Endring i kundefordringer		1 457 106	200 177 072
Endring i leverandørgjeld		-1 234 036	-13 224 041
Endring i andre fordringer		16 200 000	-6 110 646
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-250 000	456 517
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>17 780 157</u>	<u>218 538 497</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Inn-/utbetaling forskudd fra kunder		-790 000	-11 822 600
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0	-189 307 638
Inn-/utbetaling av fellesgjeld		15 360 000	-15 360 000
Inn-/utbetaling av ansvarlig lån fra aksjonærer		0	18 292 356
Utbetalinger av utbytte		26 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-42 150 000</u>	<u>-204 062 594</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-24 369 843	14 475 903
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		<u>32 373 404</u>	<u>17 897 546</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>8 003 562</u>	<u>32 373 449</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Utviklingseiendommer
- Kundefordringer
- Prosjektresultat

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 Salgsinntekter per region

Salg i 2021 og 2020 er gjennomført i Hamar kommune.

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Transaksjoner (inkl. mva) med nærstående:

	2021	2020
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	389 063	1 062 500
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	739 584	2 456 390
Sum	1 128 647	3 518 890

Note 3 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2021 eller 2020 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 43 750. For 2020 var beløpet kr. 58 750. Beløpene er inkludert merverdiavgift.



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 791 813	7 247 233
Endring i utsatt skatt	-1 557 414	-3 959 316
Skattekostnad ordinært resultat	234 399	3 287 917
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 065 449	14 945 078
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	7 079 156	29 050 657
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 053 769
Skattepliktig inntekt	8 144 605	32 941 966
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 791 813	7 247 233
Sum betalbar skatt i balansen	1 791 813	7 247 233
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 065 449	14 945 078
Beregnet skatt av resultat før skatt	234 399	3 287 917
Sum	234 399	3 287 917
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	0	-8 620 844	-8 620 844
Fordringer	0	16 200 000	16 200 000
Avsetninger mv	0	-500 000	-500 000
Sum	0	7 079 156	7 079 156
Grunnlag for utsatt skatt	0	7 079 156	7 079 156
Utsatt skatt (22 %)	0	1 557 414	1 557 414



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2020	30 000	-9 570	5 216 475	5 236 905
Årets resultat	0	0	831 050	831 050
Avsatt utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Per 31.12.2021	30 000	-9 570	1 047 525	1 067 955

Note 6 Utviklingseiendom

Selskapet har kjøpt en eiendom for utviklingsformål i Hamar kommune. Prosjektet er ferdigstilt, og alle leiligheter er solgt og oppgjort.

Beholding	31.12.2020	31.12.2020
Beholdningsført verdi utviklingseiendom	0	7 788 871
Sum	0	7 788 871

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata Eiendom AS per 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Selskapets kortsiktige gjeld består av:

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	790 000
Avsetninger forpliktelser	250 000	500 000
Borettslagsgjeld	0	15 360 000
Sum	250 000	16 650 000

Note 10 Garantier

Selskapet har ferdigstilt tre byggetrinn i prosjektet "Stålverket" beliggende i Hamar kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2021 er kr. 16 712 750 (kr. 17 870 750 per 31.12.2020).



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i Raubekkgata Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Raubekkgata Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 831 050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 21, 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 21 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 ansvarlig 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 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

Styret og daglig leder (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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 19. mai 2022


Vidi Revisjon AS




Roger Drage
statsautorisert revisor



 BankID Signing
Knut Erik Manstad
2022-05-18

 BankID Signing
Sigbjørn Fonderes
2022-05-18

 BankID Signing
Dag Byrøygard
2022-05-18

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaaas
2022-05-18

Årsregnskap

2021

Raubekkgata Eiendom AS

Org.nr.: 918 947 779



Raubekkgata Eiendom AS

Styrets årsberetning

Virksomhetens art og beliggenhet

Selskapet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom i Hamar kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har per 31.12.2021 solgt og ferdigstilt alle tre trinn i prosjektet.

Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2021 (2020) viser en omsetning på 9,1 (141,4) millioner kroner og et årsresultat på 0,8 (11,7) millioner kroner. Selskapets egenkapital ved årsskiftet var 1,1 (5,2) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har fått oppgjør for alle overleverte leiligheter, og har god likviditet.

Selskapet hadde i 2021 (2020) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 17,8 (218,5) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på - 42,2 (-204,1) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

Resultatdisponering

Styret foreslår at selskapets årsresultatet på kr 831 050 disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	kr 5 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -4 168 950
Sum	kr 831 050

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte og styret består av tre menn samt én kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon. Prosjektet er ferdigstilt, alle leiligheter er solgt og selskapet har mottatt oppgjør for alle leilighetene. Den fremtidige aktiviteten i selskapet vil således være svært begrenset.

**Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og er i hovedsak egenkapitalfinansiert. Som følge av at selskapet i hovedsak er egenkapitalfinansiert er det lav finansiell risiko fremover.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi. Selskapet har fått oppgjør for alle leilighetene slik at markedsrisiko vurderes som lav.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksternt megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

Oslo, 18.05.2022

Styret i Raubekkgata Eiendom AS

Knut Erik Manstad
styreleder

Dag Byrøygard
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem



Raubekkgata Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	9 051 058	141 421 490
Sum driftsinntekter		9 051 058	141 421 490
Varekostnad	2	7 178 325	119 753 526
Annen driftskostnad	2, 3	806 457	1 524 157
Sum driftskostnader	3	7 984 782	121 277 684
Driftsresultat		1 066 276	20 143 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 814	123 691
Annen rentekostnad		3 734	101 240
Annen finanskostnad	2	-93	5 221 180
Resultat av finansposter		-827	-5 198 729
Ordinært resultat før skattekostnad		1 065 449	14 945 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4	234 399	3 287 917
Årsresultat	5	831 050	11 657 161
Overføringer			
Avsatt til utbytte		5 000 000	26 000 000
Disponering annen egenkapital		-4 168 950	-14 342 839
Sum overføringer		831 050	11 657 161



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6	0	7 788 871
Fordringer			
Kundefordringer		142 894	1 600 000
Andre kortsiktige fordringer		0	16 200 000
Sum fordringer		<u>142 894</u>	<u>17 800 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 003 561	32 373 404
Sum omløpsmidler		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>
Sum eiendeler		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		<u>20 430</u>	<u>20 430</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	<u>1 047 525</u>	<u>5 216 475</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 047 525</u>	<u>5 216 475</u>
Sum egenkapital	5	<u>1 067 955</u>	<u>5 236 905</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	<u>0</u>	<u>1 557 414</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 557 414</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 688	1 270 723
Betalbar skatt	4	1 791 813	7 247 233
Utbytte	5	5 000 000	26 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>250 000</u>	<u>16 650 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 078 501</u>	<u>51 167 956</u>
Sum gjeld		<u>7 078 501</u>	<u>52 725 370</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 146 455</u>	<u>57 962 275</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Balanse

Note 2021 2020
Oslo, 18.05.2022
Styret i Raubekkgata Eiendom AS

Knut Erik Manstad
styreleder

Dag Byrøygard
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Raubekkgata Eiendom AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 065 449	14 945 078
Periodens betalte skatt		7 247 233	0
Endring i beholdningsførte utviklingsprosjekter		7 788 871	22 294 517
Endring i kundefordringer		1 457 106	200 177 072
Endring i leverandørgjeld		-1 234 036	-13 224 041
Endring i andre fordringer		16 200 000	-6 110 646
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-250 000	456 517
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>17 780 157</u>	<u>218 538 497</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Inn-/utbetaling forskudd fra kunder		-790 000	-11 822 600
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0	-189 307 638
Inn-/utbetaling av fellesgjeld		15 360 000	-15 360 000
Inn-/utbetaling av ansvarlig lån fra aksjonærer		0	18 292 356
Utbetalinger av utbytte		26 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-42 150 000</u>	<u>-204 062 594</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-24 369 843	14 475 903
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		<u>32 373 404</u>	<u>17 897 546</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>8 003 562</u>	<u>32 373 449</u>



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Utviklingseiendommer
- Kundefordringer
- Prosjektresultat

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 Salgsinntekter per region

Salg i 2021 og 2020 er gjennomført i Hamar kommune.

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Transaksjoner (inkl. mva) med nærstående:

	2021	2020
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	389 063	1 062 500
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	739 584	2 456 390
Sum	1 128 647	3 518 890

Note 3 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2021 eller 2020 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 43 750. For 2020 var beløpet kr. 58 750. Beløpene er inkludert merverdiavgift.



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 791 813	7 247 233
Endring i utsatt skatt	-1 557 414	-3 959 316
Skattekostnad ordinært resultat	234 399	3 287 917

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 065 449	14 945 078
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	7 079 156	29 050 657
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 053 769
Skattepliktig inntekt	8 144 605	32 941 966

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 791 813	7 247 233
Sum betalbar skatt i balansen	1 791 813	7 247 233

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 065 449	14 945 078
Beregnet skatt av resultat før skatt	234 399	3 287 917
Sum	234 399	3 287 917
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	0	-8 620 844	-8 620 844
Fordringer	0	16 200 000	16 200 000
Avsetninger mv	0	-500 000	-500 000
Sum	0	7 079 156	7 079 156
Grunnlag for utsatt skatt	0	7 079 156	7 079 156
Utsatt skatt (22 %)	0	1 557 414	1 557 414



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2020	30 000	-9 570	5 216 475	5 236 905
Årets resultat	0	0	831 050	831 050
Avsatt utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Per 31.12.2021	30 000	-9 570	1 047 525	1 067 955

Note 6 Utviklingseiendom

Selskapet har kjøpt en eiendom for utviklingsformål i Hamar kommune. Prosjektet er ferdigstilt, og alle leiligheter er solgt og oppgjort.

Beholding	31.12.2020	31.12.2020
Beholdningsført verdi utviklingseiendom	0	7 788 871
Sum	0	7 788 871

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata Eiendom AS per 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Raubekkgata Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Selskapets kortsiktige gjeld består av:

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	790 000
Avsetninger forpliktelser	250 000	500 000
Borettslagsgjeld	0	15 360 000
Sum	250 000	16 650 000

Note 10 Garantier

Selskapet har ferdigstilt tre byggetrinn i prosjektet "Stålverket" beliggende i Hamar kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2021 er kr. 16 712 750 (kr. 17 870 750 per 31.12.2020).