



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 885 623 662                 |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                |
| Foretaksnavn:        | OVEN EIENDOM AS             |
| Forretningsadresse:  | Grindholmen 4<br>1580 RYGGE |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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: | Anders Oven |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 13.05.2022  |

### 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, 01.08.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note    | 2021              | 2020              |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                             |         |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                    |         |                   |                   |
| Salgsinntekt  |         | -20 000           |                   |
| Annen driftsinntekt                                 |         | 12 425 062        | 11 657 904        |
| <b>Sum inntekter</b>                                |         | <b>12 405 062</b> | <b>11 657 904</b> |
| <b>Kostnader</b>                                    |         |                   |                   |
| Varekostnad   |         | 185 453           |                   |
| Lønnskostnad  | 1, 2, 3 | 450 108           | 450 420           |
| Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler | 4       | 1 648 085         | 1 544 800         |
| Annen driftskostnad                                 |         | 3 625 840         | 3 748 127         |
| <b>Sum kostnader</b>                                |         | <b>5 909 485</b>  | <b>5 743 346</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                               |         | <b>6 495 577</b>  | <b>5 914 558</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>           |         |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern            |         | 951 355           |                   |
| Annen renteinntekt                                  |         | 102 015           | 7 050             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |         | <b>1 053 370</b>  | <b>7 050</b>      |
| Annen rentekostnad                                  |         | 4 694 047         | 4 405 040         |
| Annen finanskostnad                                 |         | 481 623           |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |         | <b>5 175 670</b>  | <b>4 405 040</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                 |         | <b>-4 122 300</b> | <b>-4 397 989</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>          |         | <b>2 373 277</b>  | <b>1 516 568</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                  | 10      | 522 121           | 334 498           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>        |         | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                  |         | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                |         |                   |                   |
| Konsernbidrag                                       |         | 84 240            |                   |
| Annen egenkapital                                   |         | 1 766 916         | 1 182 070         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>            |         | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK   | Note  | 2021               | 2020               |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                               |       |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                     |       |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                            |       |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                               |       |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                  | 4, 12 | 65 154 150         | 61 240 950         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign. | 4     | 210 300            | 211 000            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                           |       | <b>65 364 450</b>  | <b>61 451 950</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                         |       |                    |                    |
| Investering i datterselskap                              | 5, 12 | 123 045 338        | 103 246 715        |
| Lån til foretak i samme konsern                          | 7     | 38 626 746         | 36 269 598         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                     |       | <b>161 672 083</b> | <b>139 516 312</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                 |       | <b>227 036 533</b> | <b>200 968 262</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                      |       |                    |                    |
| <b>Varer</b>   |       |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>  |       |                    |                    |
| Kundefordringer  |       | 54 807             | 35 250             |
| Andre fordringer   | 6     | 210 000            | 1 000 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                                    |       | <b>264 807</b>     | <b>1 035 250</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>               |       |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                      |       | 476 930            | 723 120            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |       | <b>476 930</b>     | <b>723 120</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                  |       | <b>741 736</b>     | <b>1 758 370</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                     |       | <b>227 778 270</b> | <b>202 726 632</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 80,00)   | 8, 9 | 80 000             | 80 000             |
| Annen innskutt egenkapital               | 9    | 11 137 454         | 11 137 454         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>11 217 454</b>  | <b>11 217 454</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 9    | 21 563 252         | 19 796 336         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>21 563 252</b>  | <b>19 796 336</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 9    | <b>32 780 706</b>  | <b>31 013 790</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 11   | 831 765            | 893 222            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>831 765</b>     | <b>893 222</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 12   | 166 097 500        | 146 463 156        |
| Langsiktig konserngjeld                  |      | 25 071 091         | 21 326 091         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>191 168 591</b> | <b>167 789 247</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>192 000 356</b> | <b>168 682 469</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 106 871            | 283 988            |
| Betalbar skatt                           | 10   | 559 818            | 344 966            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 179 564            | 34 619             |
| Kortsiktig konserngjeld                  |      | 108 000            |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 13   | 2 042 953          | 2 366 801          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 997 207</b>   | <b>3 030 373</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>194 997 563</b> | <b>171 712 843</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>227 778 270</b> | <b>202 726 632</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 381203

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 623 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OVEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Borggata 23  
1608 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Anders Oven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 11.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 885 623 662  
OVEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                 | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                    |             |                   |                   |
| Salgsinntekt  |             | -20 000           |                   |
| Annen driftsinntekt                                 |             | 12 425 062        | 11 657 904        |
| <b>Sum inntekter</b>                                |             | <b>12 405 062</b> | <b>11 657 904</b> |
| <b>Kostnader</b>                                    |             |                   |                   |
| Varekostnad   |             | 185 453           |                   |
| Lønnskostnad  | 1, 2, 3     | 450 108           | 450 420           |
| Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler | 4           | 1 648 085         | 1 544 800         |
| Annen driftskostnad                                 |             | 3 625 840         | 3 748 127         |
| <b>Sum kostnader</b>                                |             | <b>5 909 485</b>  | <b>5 743 346</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                               |             | <b>6 495 577</b>  | <b>5 914 558</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>           |             |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern            |             | 951 355           |                   |
| Annen renteinntekt                                  |             | 102 015           | 7 050             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |             | <b>1 053 370</b>  | <b>7 050</b>      |
| Annen rentekostnad                                  |             | 4 694 047         | 4 405 040         |
| Annen finanskostnad                                 |             | 481 623           |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |             | <b>5 175 670</b>  | <b>4 405 040</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                 |             | <b>-4 122 300</b> | <b>-4 397 989</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>          |             |                   |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat                  | 10          | 522 121           | 334 498           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>        |             | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                  |             | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                |             |                   |                   |
| Konsernbidrag                                       |             | 84 240            |                   |
| Annen egenkapital                                   |             | 1 766 916         | 1 182 070         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>            |             | <b>1 851 156</b>  | <b>1 182 070</b>  |



Organisasjonsnr: 885 623 662  
OVEN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                  | 4, 12 | 65 154 150        | 61 240 950        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign. | 4     | 210 300           | 211 000           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                           |       | <b>65 364 450</b> | <b>61 451 950</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|                                      |       |                    |                    |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap          | 5, 12 | 123 045 338        | 103 246 715        |
| Lån til foretak i samme konsern      | 7     | 38 626 746         | 36 269 598         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |       | <b>161 672 083</b> | <b>139 516 312</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |       | <b>227 036 533</b> | <b>200 968 262</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

|                       |   |                |                  |
|-----------------------|---|----------------|------------------|
| Kundefordringer       |   | 54 807         | 35 250           |
| Andre fordringer      | 6 | 210 000        | 1 000 000        |
| <b>Sum fordringer</b> |   | <b>264 807</b> | <b>1 035 250</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                  |
|--|--|----------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 476 930        | 723 120          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>476 930</b> | <b>723 120</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |  | <b>741 736</b> | <b>1 758 370</b> |

**SUM EIENDELER** **227 778 270** **202 726 632**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|  |      |            |            |
|--|------|------------|------------|
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 80,00) | 8, 9 | 80 000     | 80 000     |
| Annen innskutt egenkapital             | 9    | 11 137 454 | 11 137 454 |



|  |          |                    |                    |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |          | <b>11 217 454</b>  | <b>11 217 454</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 9        | 21 563 252         | 19 796 336         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |          | <b>21 563 252</b>  | <b>19 796 336</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>9</b> | <b>32 780 706</b>  | <b>31 013 790</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 11       | 831 765            | 893 222            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |          | <b>831 765</b>     | <b>893 222</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 12       | 166 097 500        | 146 463 156        |
| Langsiktig konserngjeld                  |          | 25 071 091         | 21 326 091         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |          | <b>191 168 591</b> | <b>167 789 247</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>192 000 356</b> | <b>168 682 469</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |          | 106 871            | 283 988            |
| Betalbar skatt                           | 10       | 559 818            | 344 966            |
| Skyldige offentlige avgifter             |          | 179 564            | 34 619             |
| Kortsiktig konserngjeld                  |          | 108 000            |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 13       | 2 042 953          | 2 366 801          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>2 997 207</b>   | <b>3 030 373</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>194 997 563</b> | <b>171 712 843</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>227 778 270</b> | <b>202 726 632</b> |



Organisasjonsnr: 885 623 662  
OVEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt bokføres for den perioden den opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note



1

## Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

## Note

2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 394485.00    | 420431.00        |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 55622.00     | 56304.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | -26315.00        |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 450107.00    | 450420.00        |

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <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> |





## Noter 2021 OVEN EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt bokføres for den perioden den opptjenes.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Lønnskostnader etc

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Lønn                       | 394 485        | 420 431        |
| Arbeidsgiveravgift         | 55 622         | 56 304         |
| Andre ytelser / Refusjoner |                | (26 315)       |
| <b>Sum</b>                 | <b>450 107</b> | <b>450 420</b> |

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

|  | Tomter           | Bygning og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar o.l | Sum               |
|--|------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021            | 1 081 750        | 74 407 159                    | 1 008 299                  | 76 497 208        |
| Tilgang i året                         | 0                | 5 535 585                     | 25 000                     | 5 560 585         |
| Avgang i året                          | 0                | 0                             | 0                          | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>     | <b>1 081 750</b> | <b>79 942 744</b>             | <b>1 033 299</b>           | <b>82 057 793</b> |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2021         |                  | (14 247 959)                  | (797 299)                  | (15 045 258)      |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2021          |                  | (15 870 344)                  | (822 999)                  | (16 693 343)      |
| <b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b> | <b>1 081 750</b> | <b>64 072 400</b>             | <b>210 300</b>             | <b>65 364 450</b> |
| Årets avskrivninger                    |                  | (1 622 385)                   | (25 700)                   | (1 648 085)       |
| Økonomisk levetid                      |                  | 15 - 50 år                    | 3 - 10 år                  |                   |
| <b>Avskrivningsplan: Lineær</b>        |                  | <b>2 - 6,67 %</b>             | <b>10 - 33,33 %</b>        |                   |

## Note 5 - Aksjer i datterselskap

| Selskap                     | Eierandel | Egenkapital pr 31.12.21 | Resultat 2021 |
|-----------------------------|-----------|-------------------------|---------------|
| Oven Næringseiendom AS      | 100 %     | 12.052.482              | 2.264.710     |
| Grind Entreprenør AS        | 100 %     | -60.266                 | 118.664       |
| Pancoveien 20 A AS          | 100 %     | 6.604.805               | 1.460.492     |
| Solgårds Eiendomsselskap AS | 100 %     | -113.868                | -123.118      |
| Storveien 5 A Eiendom AS    | 100 %     | 4.117.434               | 571.816       |
| Pancoveien 20 B AS          | 100 %     | 14.271.829              | 269.029       |
| Pancoveien 15 AS            | 100 %     | 4.736.944               | 960.442       |

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 7 - Lån til foretak i samme konsern

| Type                    | 2021       | 2020       |
|-------------------------|------------|------------|
| Foretak i samme konsern | 38.626.746 | 36.269.598 |

Fordring på kr 31,6 mill pr 31.12.21 til Oven Næringseiendom AS er renteberegnet med 3 %.



## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse     | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi    |
|-----------------|---------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000         | 80,00     | 80 000,00        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000</b>  |           | <b>80 000,00</b> |

| Aksjeeier                   | Antall aksjer | Eierandel      | Aksjeklasse     |
|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| OVEN INVEST AS              | 1 000         | 100,00%        | Ordinære aksjer |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>1 000</b>  | <b>100,00%</b> |                 |

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Styrets leder Anders Oven er eneaksjonær i Oven Invest AS

## Note 9 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital  | Annen innsk. EK   | Annen EK          | Sum               |
|-------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2021        | 80 000        | 11 137 454        | 19 796 336        | 31 013 790        |
| Årets resultat                |               |                   | 1 851 156         | 1 851 156         |
| Konsernbidrag                 |               |                   | (84 240)          | (84 240)          |
| <b>Egenkapital 31.12.2021</b> | <b>80 000</b> | <b>11 137 454</b> | <b>21 563 252</b> | <b>32 780 706</b> |

## Note 10 - Skatt

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                | 2 373 277        | 1 516 568        |
| +/- Permanente forskjeller                         |                  | 3 879            |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller       | 279 349          | 47 580           |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                        | <b>2 652 626</b> | <b>1 568 028</b> |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 583 578          | 344 966          |
| <b>Sum</b>   | <b>583 578</b>   | <b>344 966</b>   |
| +/- Endring i utsatt skatt                         | (61 457)         | (10 468)         |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>          | <b>522 121</b>   | <b>334 498</b>   |
| Betalbar skatt i skattekostnad                     | 583 578          | 344 966          |
| -Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden          | (23 760)         |                  |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                   | <b>559 818</b>   | <b>344 966</b>   |

## Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:       | 01.01.2021     | 31.12.2021     | Endring       |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Anleggsmidler                               | 943 375        | 752 924        | 190 451       |
| Omløpsmidler                                | 38             | 395            | (357)         |
| Gevinst- og tapskonto                       | 446 272        | 357 017        | 89 255        |
| Andre forskjeller                           | 2 670 416      | 2 670 416      | 0             |
| Sum midlertidige forskjeller                | 4 060 101      | 3 780 752      | 279 349       |
| <b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b> | <b>893 222</b> | <b>831 765</b> | <b>61 457</b> |





**Note 12 - Pantstillelser og garantier**

Spesifikasjon

2021

2020

Gjeld til kredittinstitusjoner

166.097.500

146.463.156

Sum

166.097.500

146.463.156

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

58.619.550

54.443.050

Sum

58.619.550

54.443.050

Det er stillet sikkerhet i selskapets eiendommer med kr 76,8 mill til Nordea Bank ASA. I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommer tilhørende datterselskap.

Av langsiktig gjeld på kr 166.097.500 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

**Note 13 - Depositum**

Det er bokført gjeld til leietakerne med kr 583.850 som gjelder depositum til leietakerne.



Fredrikstad - Råde

Til generalforsamlingen i Oven Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Oven Eiendom AS' sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.851.156. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat 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 of Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Fredrikstad  
Øst-Revisjon AS  
Org nr 921 595 336  
Kråkerøyveien 2 A  
1671 Kråkerøy

Råde  
Øst-Revisjon BFT AS  
Org nr 918 493 794  
Mosseveien 60  
1640 Råde



Hjemmeside  
ost-revisjon.com  
Side 1 av 2



## Revisors oppgaver og plikter

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Fredrikstad, 12.mai 2022

**Øst-Revisjon AS**

Org.nr. 921 595 336

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Elisabeth F. Dale

Statsautorisert revisor

---

**Fredrikstad**  
**Øst-Revisjon AS**  
Org nr 921 595 336  
Kråkerøyveien 2 A  
1671 Kråkerøy

**Råde**  
**Øst-Revisjon BFT AS**  
Org nr 918 493 794  
Mosseveien 60  
1640 Råde



**Hjemmeside**  
ost-revisjon.com  
Side 2 av 2