



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 921 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grev Wedels gate 12
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ansgar Gabrielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

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, 06.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 619 890	1 944 377
Sum inntekter		1 619 890	1 944 377
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	630 485	450 346
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		524 794	761 805
Sum kostnader		1 155 279	1 212 151
Driftsresultat		464 611	732 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 318	3 000
Sum finansinntekter		3 318	3 000
Annen finanskostnad		477 204	347 941
Sum finanskostnader		477 204	347 941
Netto finans		-473 886	-344 941
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 275	387 285
Skattekostnad	3	-2 040	85 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 235	302 083
Årsresultat		-7 235	302 083
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 235	302 083
Totalresultat		-7 235	302 083
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-7 235	302 083
Sum overføringer og disponeringer		-7 235	302 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	11 208 772	11 839 257
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		11 208 772	11 839 257
Sum anleggsmidler		11 208 772	11 839 257
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		175 610	256 465
Andre kortsiktige fordringer		15 687	14 645
Sum fordringer		191 297	271 110
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		843 128	805 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 128	805 336
Sum omløpsmidler		1 034 425	1 076 445
SUM EIENDELER		12 243 197	12 915 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	4, 6		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 906 853	2 914 088
Sum opptjent egenkapital		2 906 853	2 914 088
Sum egenkapital		4 906 853	4 914 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	531 674	533 714
Sum avsetninger for forpliktelser		531 674	533 714
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 748 034	7 287 914
Sum annen langsiktig gjeld		6 748 034	7 287 914
Sum langsiktig gjeld		7 279 708	7 821 628
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 741	39 520
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		46 860	58 055
Annen kortsiktig gjeld		3 035	82 411
Sum kortsiktig gjeld		56 636	179 986
Sum gjeld		7 336 344	8 001 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 243 197	12 915 702
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 573170

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 921 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grev Wedels gate 12
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ansgar Gabrielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 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, 01.07.2024

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: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 619 890	1 944 377
Sum inntekter		1 619 890	1 944 377
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	630 485	450 346
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		524 794	761 805
Sum kostnader		1 155 279	1 212 151
Driftsresultat		464 611	732 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 318	3 000
Sum finansinntekter		3 318	3 000
Annen finanskostnad		477 204	347 941
Sum finanskostnader		477 204	347 941
Netto finans		-473 886	-344 941
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	-9 275	387 285
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 040	85 202
Årsresultat		-7 235	302 083
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 235	302 083
Totalresultat		-7 235	302 083
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-7 235	302 083
Sum overføringer og disponeringer		-7 235	302 083



Organisasjonsnr: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	11 208 772	11 839 257
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		11 208 772	11 839 257
Sum anleggsmidler		11 208 772	11 839 257
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		175 610	256 465
Andre kortsiktige			
fordringer		15 687	14 645
Sum fordringer		191 297	271 110
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		843 128	805 336
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		843 128	805 336
Sum omløpsmidler		1 034 425	1 076 445
SUM EIENDELER		12 243 197	12 915 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	4, 6		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4	2 906 853	2 914 088
Sum opptjent egenkapital		2 906 853	2 914 088
Sum egenkapital		4 906 853	4 914 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	531 674	533 714
Sum avsetninger for forpliktelser		531 674	533 714
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 748 034	7 287 914
Sum annen langsiktig gjeld		6 748 034	7 287 914
Sum langsiktig gjeld		7 279 708	7 821 628
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 741	39 520
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		46 860	58 055
Annen kortsiktig gjeld		3 035	82 411
Sum kortsiktig gjeld		56 636	179 986
Sum gjeld		7 336 344	8 001 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 243 197	12 915 702
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 986 921 842
OSEBERG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2023

Oseberg Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Balanse

Noter til årsregnskap

Org.nr.: 986 921 842



Resultatregnskap

Oseberg Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	1 619 890	1 944 377
Sum driftsinntekter		1 619 890	1 944 377
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	630 485	450 346
Annen driftskostnad		524 794	761 805
Sum driftskostnader		1 155 279	1 212 151
Driftsresultat		464 611	732 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 318	3 000
Annen finanskostnad		477 204	347 941
Resultat av finansposter		-473 886	-344 941
Resultat før skattekostnad		-9 275	387 285
Skattekostnad	3	-2 040	85 202
Årsresultat		-7 235	302 083
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-7 235	302 083
Sum overføringer		-7 235	302 083



Balanse

Oseberg Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	11 208 772	11 839 257
Sum varige driftsmidler		11 208 772	11 839 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 208 772	11 839 257
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		175 610	256 465
Andre kortsiktige fordringer		15 687	14 645
Sum fordringer		191 297	271 110
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		843 128	805 336
Sum omløpsmidler		1 034 425	1 076 445
Sum eiendeler		12 243 197	12 915 702



Balanse

Oseberg Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 906 853	2 914 088
Sum opptjent egenkapital		2 906 853	2 914 088
Sum egenkapital		4 906 853	4 914 088
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	531 674	533 714
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 748 034	7 287 914
Sum annen langsiktig gjeld		6 748 034	7 287 914
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 741	39 520
Skyldig offentlige avgifter		46 860	58 055
Annen kortsiktig gjeld		3 035	82 411
Sum kortsiktig gjeld		56 636	179 986
Sum gjeld		7 336 344	8 001 614
Sum egenkapital og gjeld		12 243 197	12 915 702



Balanse

Oseberg Eiendomsutvikling AS
Nøtterøy, 08.03.2024
Styret i Oseberg Eiendomsutvikling AS

Ansgar Gabrielsen

styreleder

Øyvind Skatvedt

styremedlem/daglig leder

Oddvar Flåten Andersen

styremedlem

Rune Sjørdalen

styremedlem



Oseberg Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn balanseverdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

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.

Note 1 Segmentinformasjon

Selskapet har omsetning innenfor utleie og drift av eiendom i Færder og Ålesund.



Oseberg Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

Note 2 Anleggsnote

	Tomt	Tomt - opparbeidet uteareal	Bygninger og annen fast eiendom	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 165 400	204 189	15 770 799	17 140 388
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 165 400	204 189	15 770 799	17 140 388
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	162 315	5 769 301	5 931 616
Bokført verdi per 31.12.2023	1 165 400	41 874	10 001 498	11 208 772
Årets avskrivninger	0	20 937	609 548	630 485
Avskrivningssatser		Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		10 år	Inntil 40 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 040	85 202
Skattekostnad ordinært resultat	-2 040	85 202
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 275	387 285
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	338 848	138 734
Anvendelse av fremførbart underskudd	-329 573	-526 019
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	2 862 187	3 201 035	338 848
Sum	2 862 187	3 201 035	338 848
Akkumulert fremførbart underskudd	-445 488	-775 061	-329 573
Grunnlag for utsatt skatt	2 416 699	2 425 974	9 275
Utsatt skatt (22 %)	531 674	533 714	2 041



Oseberg Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 000 000	2 914 088	4 914 088
Årets resultat		-7 235	-7 235
Pr 31.12.2023	2 000 000	2 906 853	4 906 853

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-6 748 034	-7 287 914
Sum	-6 748 034	-7 287 914

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Forretningsbygg	11 195 931	11 820 619
Sum	11 195 931	11 820 619

Det er stilt pant i eiendom gnr 129, bnr 498/501 (Nøtterøy) og gnr 201, bnr 714 (Ålesund) på hhv kr 20.000.000 og kr 20.000.000.

Gjeld som forfaller over 5 år er kr. 4.048.634

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oseberg Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000 000	1,0	2 000 000
Sum	2 000 000		2 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KALDNES HOLDING AS	1 625 000	81,3	81,3
VIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS	375 000	18,8	18,8
Totalt antall aksjer	2 000 000	100,0	100,0

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Rune Sjørdalen

ecbbc1cf-8066-473e-9eb6-93b78c5a2862 - 2024-05-13 12:35:18 UTC +03:00
BankID - da1773b8-ac33-42cc-9a0c-d675eb91ec3a - NO

Oddvar Flåten Andersen

7e9b5c58-8a86-43da-afc2-d1771a5ed7e9 - 2024-05-13 13:12:04 UTC +03:00
BankID - 5f371969-752c-41a3-95fa-89d19d88a477 - NO

Ansgar Gabrielsen

e8272ac9-dfaf-4214-8b51-9310ae59734e - 2024-05-13 19:15:43 UTC +03:00
BankID - c20b6f59-db22-4dc7-a259-9603c04163a8 - NO

Øyvind Skatvedt

b744ef20-9e64-434a-ad4f-74b4a4bd56ea - 2024-05-31 12:43:48 UTC +03:00
BankID - af557dc3-53f7-4efe-8847-d2fa9ceae7c2 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/0ce2b6f8-522b-4c46-aad2-5869382d4bb4f>

visma sign
www.vismasign.com