



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 861 192
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA 13 AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	57 796 789	
Sum inntekter		57 796 789	
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 3	54 283 219	1 682 734
Annen driftskostnad		474	2 244
Sum kostnader		54 283 693	1 684 978
Driftsresultat		3 513 096	-1 684 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 380	
Sum finansinntekter		11 380	
Netto finans		11 380	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 524 476	-1 684 978
Skattekostnad	4	775 384	-370 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 749 092	-1 314 283
Årsresultat		2 749 092	-1 314 283
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 749 092	-1 314 283
Totalresultat		2 749 092	-1 314 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	2 749 092	-1 314 283
Avsatt til annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		2 749 092	-1 314 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 496 523	2 271 907
Sum immaterielle eiendeler		1 496 523	2 271 907
Sum anleggsmidler		1 496 523	2 271 907
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2	54 225 505	56 478 550
Anlegg under oppføring	2	55 759 092	16 337 187
Sum varer		109 984 598	72 815 737
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	57 796 789	
Sum fordringer		57 796 789	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	14 890 523	2 769 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 890 523	2 769 995
Sum omløpsmidler		182 671 910	75 585 733
SUM EIENDELER		184 168 433	77 857 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	5 305 852	8 054 944
Sum opptjent egenkapital		-5 305 852	-8 054 944
Sum egenkapital		-5 275 852	-8 024 944
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	55 500 000	
Ansvarlig lånekapital	9	57 031 962	29 494 840
Sum annen langsiktig gjeld		112 531 962	29 494 840
Sum langsiktig gjeld		112 531 962	29 494 840
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	59 440 128	
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		55 500 000
Leverandørgjeld	9	17 472 195	887 744
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld		76 912 323	56 387 744
Sum gjeld		189 444 285	85 882 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 168 433	77 857 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 434033

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 861 192
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA 13 AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 921 861 192
RAUBEKKGATA 13 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	57 796 789	
Sum inntekter		57 796 789	
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 3	54 283 219	1 682 734
Annen driftskostnad		474	2 244
Sum kostnader		54 283 693	1 684 978
Driftsresultat		3 513 096	-1 684 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 380	
Sum finansinntekter		11 380	
Netto finans		11 380	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	3 524 476	-1 684 978
		775 384	-370 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 749 092	-1 314 283
Årsresultat		2 749 092	-1 314 283
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 749 092	-1 314 283
Totalresultat		2 749 092	-1 314 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	2 749 092	-1 314 283
Avsatt til annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		2 749 092	-1 314 283



Organisasjonsnr: 921 861 192
RAUBEKKGATA 13 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 496 523 2 271 907
Sum immaterielle eiendeler 1 496 523 2 271 907

Sum anleggsmidler 1 496 523 2 271 907

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter 2
Tomter under utvikling 2 54 225 505 56 478 550
Anlegg under oppføring 2 55 759 092 16 337 187
Sum varer 109 984 598 72 815 737

Fordringer

Opptjent, ikke faktuerte inntekter 2 57 796 789
Sum fordringer 57 796 789

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 14 890 523 2 769 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 14 890 523 2 769 995

Sum omløpsmidler 182 671 910 75 585 733

SUM EIENDELER 184 168 433 77 857 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 30 000 30 000
Beholdning av egne aksjer 7
Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5
Udekket tap 5 5 305 852 8 054 944
Sum opptjent egenkapital -5 305 852 -8 054 944

Sum egenkapital -5 275 852 -8 024 944

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	55 500 000	
Ansvarlig lånekapital	9	57 031 962	29 494 840
Sum annen langsiktig gjeld		112 531 962	29 494 840
Sum langsiktig gjeld		112 531 962	29 494 840
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	59 440 128	
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		55 500 000
Leverandørgjeld	9	17 472 195	887 744
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld		76 912 323	56 387 744
Sum gjeld		189 444 285	85 882 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 168 433	77 857 640



Organisasjonsnr: 921 861 192
RAUBEKKGATA 13 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Raubekkgata 13 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Raubekkgata 13 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 18. mars 2022.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Pennco document key: XD8HM-5HM0-CWJKV-EOEM2-T7V84-HZ862



PENNEO

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

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

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-23 19:06:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XD8HM-13HM0-CWJKV-EOEM2-T7Y84-HZ862

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

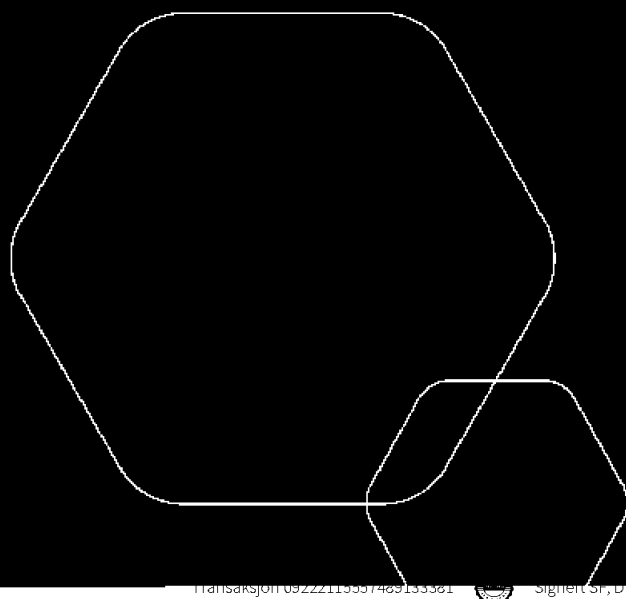
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Raubekkgata 13 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 861 192

Transaksjon 09222115937469133361  Signert av: DB, KEM, KST, WH



RESULTATREGNSKAP

RAUBEKKGATA 13 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	2	57 796 789	0
Sum driftsinntekter		57 796 789	0
Prosjektkostnader	2, 3	54 283 219	1 682 734
Annen driftskostnad		474	2 244
Sum driftskostnader		54 283 693	1 684 978
Driftsresultat		3 513 096	-1 684 978
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		11 380	0
Resultat av finansposter		11 380	0
Resultat før skattekostnad		3 524 476	-1 684 978
Skattekostnad	4	775 384	-370 695
Årsresultat		2 749 092	-1 314 283
OVERFØRINGER			
Overført til/fra udekket tap	5	2 749 092	-1 314 283
Sum overføringer		2 749 092	-1 314 283





BALANSE

RAUBEKKGATA 13 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 496 523	2 271 907
Sum immaterielle eiendeler		1 496 523	2 271 907
Sum anleggsmidler		1 496 523	2 271 907
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	2	54 225 505	56 478 550
Anlegg under oppføring	2	55 759 092	16 337 187
Sum varer		109 984 598	72 815 737
FORDRINGER			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	57 796 789	0
Sum fordringer		57 796 789	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	14 890 523	2 769 995
Sum omløpsmidler		182 671 910	75 585 733
Sum eiendeler		184 168 433	77 857 640

RAUBEKKGATA 13 AS

SIDE 3





BALANSE

RAUBEKKGATA 13 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-5 305 852	-8 054 944
Sum opptjent egenkapital		-5 305 852	-8 054 944
Sum egenkapital		-5 275 852	-8 024 944
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	55 500 000	0
Ansvarlig lån	9	57 031 962	29 494 840
Sum annen langsiktig gjeld		112 531 962	29 494 840
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	59 440 128	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	55 500 000
Leverandørgjeld	9	17 472 195	887 744
Sum kortsiktig gjeld		76 912 323	56 387 744
Sum gjeld		189 444 285	85 882 584
Sum egenkapital og gjeld		184 168 433	77 857 640

17.03.2023

Styret i Raubekkgata 13 AS

Sigbjørn Fondenes
styreleder

Dag Byrøygard
styremedlem

Knut Erik Manstad
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem

Wilhelm Holst
daglig leder

RAUBEKKGATA 13 AS

SIDE 4





Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.





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.

Note 2 - Varebeholdning / Prosjekter

	2022	2021
Aktiverte prosjektkostnader	55 759 092	16 337 187
Tomter for utbygging	54 225 505	56 478 550
Sum varebeholdning pr. 31.12	109 984 598	72 815 737

	2022	2021
Inntektsføring	57 796 789	0
Kostnadsføring	54 283 219	1 682 734
Prosjektresultat	3 513 570	-1 682 734

Prosjektene Stålverket Torg BT1 og Stålverket Torg BT2 ble byggestartet i 2022. Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2022.

Note 3 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke utbetalt honorar eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik :

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	13 375	12 500
Sum	13 375	12 500

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PricewaterhouseCoopers AS. Ernst & Young er selskapets valgte revisor fra og med regnskapsåret 2022.





Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på årets resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	775 384	-370 695
Skattekostnad	775 384	-370 695
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 524 476	-1 684 978
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 021 083	-6 081 479
Avskåret rentefradrag	1 937 122	0
Skattepliktig inntekt	-1 559 486	-7 766 457
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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	8 306 789	0	-8 306 789
Varebeholdning	5 559 930	6 845 636	1 285 706
Sum	13 866 719	6 845 636	-7 021 083
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 731 973	-17 172 487	1 559 486
Avskåret rentefradrag	-1 937 122	0	1 937 122
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 802 375	-10 326 851	-3 524 476
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 496 523	-2 271 907	-775 385

Balanseføring av utsatt skattefordel er basert på en forventning om fremtidig inntjening.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	-8 054 944	-8 024 944
Årets resultat		2 749 092	2 749 092
Pr. 31.12.2022	30 000	-5 305 852	-5 275 852

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet selv om egenkapitalen er tapt per 31.12.2022. Selskapet forventer positive resultater i årene fremover som følge av byggestart i selskapets boligprosjekter, men styret vil overvåke resultatet og iverksette tiltak for å tilføre egenkapital om nødvendig.





Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har kr 1 900 000 stående på sperret konto for å kunne dekke renteforpliktelsene knyttet til tomtelånet i Handelsbanken.

Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata 13 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12 var:

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

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Raubekkgata 13 AS har per 31.12.2022 ett tomtelån og byggelån for prosjektene Stålverket Torg BT1 og Stålverket Torg BT2 i Handelsbanken. Per 31.12.2022 var rentesatsen 5,26 % for tomtelånet og 5,16 % for byggelånene. Tomtelånet ble refinansiert i 2022 og forfaller til betaling 29.03.2024. Lånet er derfor klassifisert som langsiktig gjeld i 2022. Byggelånene forfaller til betaling henholdsvis 01.05.2024 og 01.09.2024.

Gjeld sikret med pant	2022	2021
Tomtelån	55 500 000	55 500 000
Byggelån	59 440 128	0
Sum gjeld sikret med pant	114 940 128	55 500 000

Tomtelånet er sikret med pant pålydende MNOK 55,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762, 1756, 4008 og 3826 i Hamar kommune.

Byggelånene er sikret med pant pålydende MNOK 55,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762 i Hamar kommune, og pålydende MNOK 286,5 i fast eiendom med gnr. 1 bnr. 1762 i Hamar kommune.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomt	54 225 505	56 478 550
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	54 225 505	56 478 550

Det er åpnet byggelån for prosjektene Stålverket Torg BT1 og Stålverket Torg BT1. Byggelånene fordeler seg slik:

Prosjekt	Stålverket Torg BT1	Stålverket Torg BT2
Låneramme	113 260 000	55 218 000
Opptrukket låneramme	47 847 816	11 592 312
Sum gjeld inkl. renter og gebyrer	47 847 816	11 592 312





Note 9 - Mellomværende med nærstående parter

Ansvarlig lån	2022	2021
OBOS Nye Hjem AS		
Hovedstol	13 800 000	10 000 000
Økning/Nedbetaling i år	12 800 000	3 800 000
Renter tidligere år	947 420	522 480
Kapitaliserte renter i år	973 035	424 940
Sum ansvarlig lån	28 520 455	14 747 420
Nordr Norge AS		
Hovedstol	13 800 000	10 000 000
Økning/Nedbetaling i år	12 800 000	3 800 000
Renter tidligere år	947 420	522 480
Kapitaliserte renter i år	964 087	424 940
Sum ansvarlig lån	28 511 507	14 747 420
Sum ansvarlig lån	57 031 963	29 494 841
Sum renter i år	1 937 122	849 880

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Nordr Norge AS forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, per 31.12.2022 var rentesatsen 5,9% p.a. Renten kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2032, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen.

Leverandørgjeld	2022	2021
OBOS Prosjekt AS	87 500	0
OBOS BBL	0	19 500
OBOS Nye Hjem AS	0	784 875
Nordr Norge AS	0	18 750
Sum leverandørgjeld	87 500	823 125

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489133381

Dokument

Raubekkgata 13 AS - Årsregnskap 2022
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2023-03-17 10:48:42 CET (+0100) av Line
Aanensen (LA)
Ferdigstilt den 2023-03-20 16:02:34 CET (+0100)

Initiativtaker

Line Aanensen (LA)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
line.aanensen@obos.no
+4793268129

Signerende parter

Sigbjørn Fondenes (SF)
sigbjorn.fondenenes@nordr.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Sigbjørn Fondenes"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-16 14:56:58 CEST (+0200)
Signert 2023-03-17 11:55:22 CET (+0100)

Knut Erik Manstad (KEM)
knut.erik.manstad@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Knut Erik Manstad"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-07-02 12:35:15 CEST (+0200)
Signert 2023-03-17 12:09:09 CET (+0100)

Wilhelm Holst (WH)
wilhelm.holst@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Wilhelm Holst"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-27 17:19:41 CEST (+0200)
Signert 2023-03-17 12:15:16 CET (+0100)

Dag Byrøygard (DB)
dag.byroygard@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Dag Byrøygard"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-08-29 16:32:42 CEST (+0200)
Signert 2023-03-17 12:01:23 CET (+0100)

Kristin Solerød Tronaas (KST)
kristin.tronaas@nordr.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Solerød
Tronaas"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-30 12:35:44 CEST (+0200)
Signert 2023-03-20 16:02:34 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489133381

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

