



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Natalia Neumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	160 301 911	67 237 219
Sum inntekter		160 301 911	67 237 219
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	141 093 472	62 392 936
Annen driftskostnad	1	422 907	82 283
Sum kostnader		141 516 379	62 475 219
Driftsresultat		18 785 532	4 762 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 088
Sum finansinntekter			1 088
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	360 432	208 905
Annen rentekostnad		457 450	274 646
Annen finanskostnad			540
Sum finanskostnader		817 882	484 091
Netto finans		-817 882	-483 003
Ordinært resultat før skattekostnad		17 967 650	4 278 997
Skattekostnad	3	3 952 883	941 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 014 767	3 337 618
Årsresultat		14 014 767	3 337 618
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 014 767	3 337 618
Totalresultat		14 014 767	3 337 618
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	14 014 767	3 337 618
Sum overføringer og disponeringer		14 014 767	3 337 618



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 077 242	2 077 242
Sum finansielle anleggsmidler		2 077 242	2 077 242
Sum anleggsmidler		2 077 242	2 077 242
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Beholdning leiligheter	2	13 869 825	
Tomter under utvikling	2	7 975 066	15 422 557
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	19 310 529
Sum varer		23 629 830	34 733 087
Fordringer			
Kundefordringer		124 314	
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	168 958 483	67 237 219
Andre kortsiktige fordringer	3	8 684	668 416
Sum fordringer		169 091 481	67 905 635
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	15 676 594	1 547 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 676 594	1 547 509
Sum omløpsmidler		208 397 905	104 186 230
SUM EIENDELER		210 475 147	106 263 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	18 816 496	4 801 729
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		18 816 496	4 801 729
Sum egenkapital		27 816 496	13 801 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 148 132	990 306
Sum avsetninger for forpliktelser		4 148 132	990 306
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 000 000	3 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	21 108 226	20 391 405
Sum annen langsiktig gjeld		24 108 226	23 391 405
Sum langsiktig gjeld		28 256 358	24 381 711
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	131 690 756	57 313 412
Leverandørgjeld	8	4 915 402	10 525 032
Betalbar skatt	3	795 057	
Annen kortsiktig gjeld	9	17 001 078	241 588
Sum kortsiktig gjeld		154 402 293	68 080 032
Sum gjeld		182 658 651	92 461 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 475 147	106 263 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784982

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Natalia Neumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 04.08.2022

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: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	160 301 911	67 237 219
Sum inntekter		160 301 911	67 237 219
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	141 093 472	62 392 936
Annen driftskostnad	1	422 907	82 283
Sum kostnader		141 516 379	62 475 219
Driftsresultat		18 785 532	4 762 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 088
Sum finansinntekter			1 088
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	360 432	208 905
Annen rentekostnad		457 450	274 646
Annen finanskostnad			540
Sum finanskostnader		817 882	484 091
Netto finans		-817 882	-483 003
Ordinært resultat før skattekostnad		17 967 650	4 278 997
Skattekostnad	3	3 952 883	941 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 014 767	3 337 618
Årsresultat		14 014 767	3 337 618
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 014 767	3 337 618
Totalresultat		14 014 767	3 337 618
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	14 014 767	3 337 618
Sum overføringer og disponeringer		14 014 767	3 337 618



Organisasjonsnr: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 2 077 242 2 077 242

Sum finansielle anleggsmidler 2 077 242 2 077 242

Sum anleggsmidler 2 077 242 2 077 242

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning 2

Beholdning leiligheter 2 13 869 825

Tomter under utvikling 2 7 975 066 15 422 557

Anlegg under oppføring 2 1 784 939 19 310 529

Sum varer 23 629 830 34 733 087

Fordringer

Kundefordringer 124 314

Opptjent, ikke faktuerte inntekter 2 168 958 483 67 237 219

Andre kortsiktige fordringer 3 8 684 668 416

Sum fordringer 169 091 481 67 905 635

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 10 15 676 594 1 547 509

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 15 676 594 1 547 509

Sum omløpsmidler 208 397 905 104 186 230

SUM EIENDELER 210 475 147 106 263 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 9 000 000 9 000 000

Beholdning av egne aksjer 4 9 000 000 9 000 000

Sum innskutt egenkapital 9 000 000 9 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	18 816 496	4 801 729
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		18 816 496	4 801 729
Sum egenkapital		27 816 496	13 801 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 148 132	990 306
Sum avsetninger for forpliktelser		4 148 132	990 306
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 000 000	3 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	21 108 226	20 391 405
Sum annen langsiktig gjeld		24 108 226	23 391 405
Sum langsiktig gjeld		28 256 358	24 381 711
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	131 690 756	57 313 412
Leverandørgjeld	8	4 915 402	10 525 032
Betalbar skatt	3	795 057	
Annen kortsiktig gjeld	9	17 001 078	241 588
Sum kortsiktig gjeld		154 402 293	68 080 032
Sum gjeld		182 658 651	92 461 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 475 147	106 263 472



Organisasjonsnr: 941 529 038
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Obos Nordvest Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 941 529 038

Transaction: 09222115937483725104 Signed: R&W, AXH, EDB



RESULTATREGNSKAP

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	2	160 301 911	67 237 219
Sum driftsinntekter		160 301 911	67 237 219
Prosjektkostnader	2	141 093 472	62 392 936
Annen driftskostnad	1	422 907	82 283
Sum driftskostnader		141 516 379	62 475 219
Driftsresultat		18 785 532	4 762 000
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	1 088
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	360 432	208 905
Annen rentekostnad		457 450	274 646
Annen finanskostnad		0	540
Resultat av finansposter		-817 882	-483 003
Resultat før skattekostnad		17 967 650	4 278 997
Skattekostnad	3	3 952 883	941 379
Årsresultat		14 014 767	3 337 618
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	14 014 767	3 337 618
Sum overføringer		14 014 767	3 337 618





BALANSE

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	2 077 242	2 077 242
Sum finansielle anleggsmidler		2 077 242	2 077 242
Sum anleggsmidler		2 077 242	2 077 242
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning leiligheter	2	13 869 825	0
Tomter under utvikling	2	7 975 066	15 422 557
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	19 310 529
Sum varer		23 629 830	34 733 087
FORDRINGER			
Kundefordringer		124 314	0
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	168 958 483	67 237 219
Andre kortsiktige fordringer	3	8 684	668 416
Sum fordringer		169 091 481	67 905 635
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	15 676 594	1 547 509
Sum omløpsmidler		208 397 905	104 186 230
Sum eiendeler		210 475 147	106 263 472





BALANSE

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	18 816 496	4 801 729
Sum opptjent egenkapital		18 816 496	4 801 729
Sum egenkapital		27 816 496	13 801 729
GJELD			
Utsatt skatt	3	4 148 132	990 306
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 000 000	3 000 000
Ansvarlig lån	8	21 108 226	20 391 405
Sum annen langsiktig gjeld		24 108 226	23 391 405
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	9	131 690 756	57 313 412
Leverandørgjeld	8	4 915 402	10 525 032
Betalbar skatt	3	795 057	0
Annen kortsiktig gjeld	9	17 001 078	241 588
Sum kortsiktig gjeld		154 402 293	68 080 032
Sum gjeld		182 658 651	92 461 743
Sum egenkapital og gjeld		210 475 147	106 263 472

Ålesund, 23.03.2022

Styret i Obos Nordvest Utbygging AS

Arve Kristen Heggem
Styreleder

Kaj Bang Westre
Styremedlem

Erik Dale Birkevold
Daglig leder

OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

SIDE 4





Regnskapsprinsipper

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

INNETKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes basert på påløpte kostnader tillagt andel av dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

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 salgsv verdi i prosjektkalkylen.

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

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

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 det laveste av anskaffelseskost og netto salgsv verdi. Netto salgsv verdi er estimert salgsv pris 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.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader 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.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter





anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 1 - 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 ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl mva):

	2021	2020
Revisjonshonorar	22 500	31 500
Sum	22 500	31 500

Note 2 - Varebeholdning / anlegg under oppføring / prosjektkostnader

Tomtene er regulert til boligformål og påløpte prosjektkostnader aktiveres, med unntak av salgs- og markedsføringskostnader.

Det er følgende prosjektinntekter i 2021:

	Opptjent, ikke fakturert inntekt
Inngående balanse 01.01.2021	67 237 219
Netto aktivert / belastet i 2021	101 721 264
Utgående balanse 31.12.2021	168 958 483
Inntektsføring	160 301 911
Kostnadsføring	141 093 472
Prosjektresultat	19 208 439

I løpet av 2021 har selskapet ferdigstilt prosjekt Holsåsen med 21 boliger til en verdi av kr 74 816 000. Selskapet har solgt 4 enheter til OBOS BBL for et totalt vederlag kr 11 555 000 iht. avtale om tilbud om boligkjøpsmodeller til markedet. Total er det registrert 17 boliger som solgte pr. 31.12.2021.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	795 057	-668 416
Endring i utsatt skatt	3 157 826	1 609 795
Skattekostnad	3 952 883	941 379





Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 967 650	4 278 997
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 515 150	-7 317 251
Avskåret rentefradrag	356 388	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 194 992	0
Skattepliktig inntekt	3 613 896	-3 038 254
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	795 057	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-668 416
Sum betalbar skatt i balansen	795 057	-668 416

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019.

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	21 567 242	6 932 128	-14 635 114
Varebeholdning	0	48 250	48 249
Avsetninger mv	-2 264 658	-192 943	2 071 715
Sum	19 302 585	6 787 435	-12 515 150
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 194 992	-2 194 992
Avskåret rentefradrag	-447 440	-91 052	356 388
Grunnlag for utsatt skatt	18 855 145	4 501 391	-14 353 754
Utsatt skatt (22 %)	4 148 132	990 306	-3 157 826

Note 4 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i OBOS Nordvest Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 000	1 000	9 000 000
Sum	9 000		9 000 000

Eierstruktur

Selskapet hadde to aksjonærer pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	4 509	50,1	50,1
Byggetorget Holding AS	4 491	49,9	49,9
Totalt antall aksjer	9 000	100,0	100,0





Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	9 000 000	4 801 729	13 801 729
Årets resultat	0	14 014 767	14 014 767
Pr. 31.12.2021	9 000 000	18 816 496	27 816 496

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad.

Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.obos.no

Note 6 - Investering i datterselskap

Selskapets navn	Anskaffelseskost pr. 01.01	Årets resultat	Egenkapital pr. 31.12
Borgund 2 Olsvika Borettslag	2 074 742	-21 341	2 053 401
Investering i datterselskaper 31.12.2021	2 074 742	-21 341	2 053 401

Selskapet eier 100 % av andelene i borettslaget. Andelskapital i Borgund 2 Olsvika Borettslag er kr 20 000 pr. andel, totalt 10 andeler. Borettslaget har forretningsadresse Ystenesgata 6B i Ålesund.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Selskapet har et tomtelån i Sparebanken Møre på kr 3 000 000 med flytende rente NIBOR 3MND + 2,5%. Pantelånet er sikret med pant i fast eiendom. Bokført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for lånet utgjør kr 7 975 066 pr. 31.12.2021.

Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

Leverandørgjeld til foretak i samme konsern	2021	2020
OBOS Prosjekt	36 244	0
OBOS BBL	30 688	2 813
OBOS Nye Hjem AS	77 200	0
Sum	144 132	2 813

OBOS Nordvest Utbygging AS har ansvarlig lån hos OBOS Nye Hjem AS og Byggtorget Holding AS. Lånet forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, p.t. 3,45 % p.a. Lånet er avdragsfritt frem til selskapet har tilstrekkelig fri likviditet til å innfri lånet, og renten tillegges lånesaldo inntil denne dato.

Ansvarlig lån	2021	2020
OBOS Nye Hjem AS	10 569 338	10 208 905
Byggtorget Holding AS	10 538 888	10 182 500
Sum	21 108 226	20 391 405





Note 9 - Kortsiktig gjeld

Garantiavsetning

Det er foretatt følgende garantiavsetninger for uforutsette kostnader knyttet til solgte / leverte prosjekter i årsregnskapet pr 31.12:

Prosjekt	2021	2020
Borgund 1	184 426	192 943
Holsåsen	6 644 168	0
Sum garantiavsetning	6 828 594	192 943

Byggelån

OBOS Nordvest Utbygging har pr. 31.12.2021 byggelån for prosjektene Blindheimshøgda og Borgund 2 Olsvika i Sparebanken Møre. Lånet for prosjektet Holsåsen har blitt nedbetalt i 2021.

Lånet til prosjektene er sikret med pant i fast eiendom med bokført verdi kr 7 975 066 pr. 31.12.2021.

Lån Prosjekt	2021	2021	2021
	Holsåsen	Blindheimshøgda	Borgund 2 Olsvika
Total låneramme	64 900 000	130 000 000	30 200 000
Opptrukket låneramme	0	111 981 923	19 708 833
Sum gjeld inkl. renter/gebyrer	0	111 981 923	19 708 833
Renter/gebyrer tidligere år	461 021	334 560	0
Kapitaliserte renter/gebyrer i år	1 130 390	2 285 376	318 833
Sum renter/gebyrer	1 591 411	2 619 936	318 833

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.





Verification

Transaction 09222115557465725104

Document

Obos Nordvest Utbygging AS -Årsregnskap 2021
Main document
9 pages
Initiated on 2022-03-24 12:10:40 CET (+0100) by Natalia Neumann (NN)
Finalised on 2022-03-25 10:12:04 CET (+0100)

Initiator

Natalia Neumann (NN)
OBOS BBL
Company reg. no. 937052766
natalia.neumann@obos.no
96755570

Signing parties

Kaj Bang Westre (KBW)
kaj@westregruppen.no



The name returned by Norwegian BankID was "Kaj Bang Westre"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2021-08-02 10:58:53 CEST (+0200)
Signed 2022-03-24 12:14:12 CET (+0100)

Arve Kristen Heggem (AKH)
arve.heggem@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Arve Kristen Heggem"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-27 11:28:51 CEST (+0200)
Signed 2022-03-25 08:53:24 CET (+0100)

Erik Dale Birkevold (EDB)
erik.birkevold@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erik Dale Birkevold"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2021-04-21 15:58:09 CEST (+0200)
Signed 2022-03-25 10:12:04 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal)





Verification

Transaction 09222115557465725104

ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i OBOS Nordvest Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Nordvest Utbygging AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - OBOS Nordvest Utbygging AS



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, 23. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2022-04-04 14:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.