



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 061 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2022 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Angela Krامل  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

### 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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	269 804 000	
Annen driftsinntekt	3	11 250 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>281 054 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		51 426 000	
Lønnskostnad	4	219 882 000	
Avskrivning av driftsmidler	5	4 495 000	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	38 691 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>314 495 000</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 441 000</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	540 000	
Annen finansinntekt		3 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>543 000</b>	
Annen rentekostnad		45 000	
Annen finanskostnad		330 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>375 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>167 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 274 000</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	7	-7 310 000	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 964 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 964 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-25 964 000</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 964 000</b>	



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-25 964 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 964 000</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 872 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 872 000</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	10 122 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 122 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 994 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>66 649 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 189 000	
Andre kortsiktige fordringer		3 825 000	
Konsernfordringer	6	51 218 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 232 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 883 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 883 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>139 764 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>151 758 000</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	8, 10	5 514 000	
Annen innskutt egenkapital	8	27 054 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 568 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	25 964 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 964 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 604 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 928 000	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		26 347 000	
Kortsiktig konserngjeld	6	78 014 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	32 866 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 154 000</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>145 154 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	12	<b>151 758 000</b>	<b>0</b>



# Årsregnskap 2023

## OBOS Block Watne Entreprenør AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 930 061 212



## RESULTATREGNSKAP

### OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS

Beløp i 1 000 kroner

<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt	3	269 804
Annen driftsinntekt	3	11 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>281 054</b>
Varekostnad		51 426
Lønnskostnad	4	219 882
Avskrivning av driftsmidler	5	4 495
Annen driftskostnad	4	38 691
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>314 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 441</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	540
Annen finansinntekt		3
Annen rentekostnad		45
Annen finanskostnad		330
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>167</b>
Resultat før skattekostnad		-33 274
Skattekostnad på resultat	7	-7 310
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 964</b>
<b>OVERFØRINGER</b>		
Overført til udekket tap	8	25 964
<b>Sum overføringer</b>		<b>-25 964</b>



### BALANSE

#### OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS

Beløp i 1 000 kroner

EIENDELER	Note	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>		
Utsatt skattefordel	7	1 872
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 872</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	10 122
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 122</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 994</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Utført, ikke fakturert produksjon		66 649
<b>FORDRINGER</b>		
Kundefordringer		7 189
Andre kortsiktige fordringer		3 825
Konsernfordringer	6	51 218
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 232</b>
<b>INVESTERINGER</b>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 883
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>139 764</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>151 758</b>



### BALANSE

#### OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS

Beløp i 1 000 kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		
Aksjekapital	8, 10	5 514
Annen innskutt egenkapital	8	27 054
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 568</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		
Udekket tap	8	-25 964
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 964</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 604</b>
<b>GJELD</b>		
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		7 928
Skyldig offentlige avgifter		26 347
Konserngjeld	6	78 014
Annen kortsiktig gjeld	11	32 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>145 154</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>12</b>	<b>151 758</b>



**BALANSE**

**OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS**

Oslo, 26.06.2024

Styret i OBOS Block Watne Entreprenør AS

\_\_\_\_\_  
Joakim Peder E. Henriksson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marianne Gjertsen Ebbesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein-Magnus S. Høgholen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Ørjan K. Reinholdsson  
Ansattvalgt styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ola Martin Evjen  
Ansattvalgt styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Gottlob Strebel  
Ansattvalgt styremedlem

\_\_\_\_\_  
Benth Arthur Eik  
Daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS

	Note	2023
Beløp i 1 000 kroner		
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad		-33 274
Ordinære avskrivninger		4 495
Endring i varelager		-66 649
Endring i kundefordringer		-7 189
Endring i leverandørgjeld		7 928
Endring i andre tidsavgrensingsposter		84 016
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-10 672</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		211
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-211</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-10 883
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>9</b>	<b>-10 883</b>



## Regnskapsprinsipper

OBOS Block Watne Entreprenør AS ble stiftet 1. september 2022. Iht regnskapslovens §1-7 (2) er første regnskapsår fra 1. september 2022 til 31. desember 2023.

Med virkning fra 1. februar 2023 ble entreprenør- og prosjekteringsavdelingen i OBOS Block Watne AS utfisjonert til OBOS Block Watne Entreprenør AS. Det vises til note 2 for nærmere redegjørelse.

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

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## INTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. 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.

## 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 utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.



## **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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## **Note 2 - Fisjon**

Med virkning fra 1. februar 2023 ble entreprenør- og prosjekteringsavdelingen i OBOS Block Watne AS utfisjonert til OBOS Block Watne Entreprenør AS.

OBOS Block Watne AS er i dag et selskap som driver med boligutvikling i flere ledd i verdikjeden. Før fisjonen hadde selskapet en egen tomteutviklingsavdeling, tømrere og prosjektledere på byggeplassen, teknisk avdeling, arkitekter og ingeniører. Av flere forretningsmessige forhold var det ønskelig å skille ut entreprenør- og prosjekteringsavdelingen i et eget selskap.

Det var først og fremst behov for spesialisering for å sikre konkurransedyktighet og lønnsomhet, både på grunn av økende kompleksitet i verdikjeden og endrede rammebetingelser knyttet til blant annet bærekraft. Videre ville omorganiseringen sikre etterlevelse av avgiftsregelverk, og i større grad muliggjøre innføring av lønnsomhetsøkende tiltak og øke den forretningsmessige fleksibiliteten i entreprenørselskapet.

På bakgrunn av dette ble det besluttet å fisjonere ut entreprenør- og prosjekteringsavdelingen til OBOS Block Watne Entreprenør AS. Formelt gjennomføringstidspunkt for overføringen er avtalt å være 1. februar 2023.

Fisjonen ble gjennomført ved at OBOS Block Watne AS som overdragende selskap deles, slik at deler av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet entreprenør- og prosjekteringsavdelingen overføres til OBOS Block Watne Entreprenør AS som overtakende selskap og som utsteder vederlag ved kapitalforhøyelse ved fisjonens gjennomføring. Kapitalforhøyelsen i det overtakende selskapet skjer ved at de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som fisjoneres ut fra OBOS Block Watne AS benyttes som tingsinnskudd.

Som følge av fisjonen økes aksjekapitalen i OBOS Block Watne Entreprenør AS økes fra NOK 30 000 med NOK 5 488 550 til NOK 5 518 550. Kapitalforhøyelsen skjer ved økning av aksjens pålydende.

Fisjonen er gjort med skattemessig kontinuitet, slik at OBOS Block Watne Entreprenør AS overtar skattemessige posisjoner i tilknytning til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fra OBOS Block Watne AS.

Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra tidspunktet for fisjonens selskapsrettslige ikrafttredelse. Fisjonen skjer med regnskapsmessig kontinuitet, slik at det overtakende selskapet viderefører regnskapsmessige verdier på eiendeler som overtas fra OBOS Block Watne AS.

Det foreligger ingen vilkår om etterfølgende justering av delingen ved fisjonen.



## Note 3 - Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2023
Entreprenør- og prosjekteringstjenester	269 804
Andre inntekter	11 250
<b>Sum</b>	<b>281 054</b>

  

Geografisk fordeling av salgsinntekter	
Norge	281 054
<b>Sum</b>	<b>281 054</b>

## Note 4 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### LØNSSKOSTNADER

	2023
Lønninger	180 892
Arbeidsgiveravgift	26 302
Andre ytelser	12 688
<b>Sum</b>	<b>219 882</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 276 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Daglig leder er utleid fra OBOS Block Watne AS.

Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til ledende personer, ansatte eller medlemmer av styret.

### REVISOR

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for 2023 utgjør tkr 118 ekskl. mva.

## Note 5 - Varige driftsmidler

	Entreprenørutstyr, maskiner, redskaper o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.09.2022	0	0
Tilgang ved fisjon	27 024	27 024
Tilgang ved kjøp	211	211
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>27 235</b>	<b>27 235</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	17 113	17 113
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>10 122</b>	<b>10 122</b>
Årets avskrivninger	4 495	4 495
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023</b>	<b>4 495</b>	<b>4 495</b>



Avskrivningssatser	20 - 30%
Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskaper eiet direkte eller indirekte av BWG Homes AS og OBOS BBL er å anse som nærstående av OBOS Block Watne Entreprenør AS. Transaksjoner med selskaper eiet eller kontrollert av ledende ansatte eller av personer som er nært knyttet ledende ansatte ansees også som transaksjoner med nærstående.

Alle transaksjoner med nærstående er foretatt som del av den ordinære virksomheten. Betingelsene er fastsatt på armlengdes avstand, som mellom uavhengige parter, og til markedsmessige vilkår. Vesentlige poster er salg og kjøp av administrative tjenester/varekjøp og renter (jfr. oppstilling nedenfor).

Følgende varekjøp, samt kjøp og salg av administrative tjenester, er foretatt (negative tall reflekterer kjøp av varer eller tjenester):

Transaksjoner med nærstående parter i samme konsern	Inntekter	Kostnader	Renteinntekter	Rentekostnader
OBOS Block Watne AS	0			
OBOS BBL			540	
<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>540</b>	<b>0</b>

Fordringer og gjeld med nærstående parter	Langsiktige fordringer	Kortsiktige fordringer	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld
Nydalen Næringseiendom AS	0	18 212	14 205	0
OBOS Block Watne AS	0	17 508	55 775	0
OBOS BBL	0	10 157	7 800	0
BWG Homes AS	0	26	0	0
Spannatoppen Utvikling AS-KB	0	300	234	0
Haugstenåsen Utviklig AS	0	5 000		
Block Watne Fluks AS	0	15	0	0
<b>SUM FORDRINGER OG GJELD</b>	<b>0</b>	<b>51 218</b>	<b>78 014</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-7 310	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-7 310</b>	<b>0</b>
Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-33 274	0
Permanente forskjeller	47	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 284	0



Mottatt konsernbidrag	33 512	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 998</b>	<b>0</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-7 373	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 373	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	-5 965	-5 492	474
Tilvirkningskontrakter	8 638	0	-8 638
Varebeholdning	-16	0	16
Gevinst – og tapskonto	-52	-65	-13
Avsetninger mv	-878	0	878
<b>Sum</b>	<b>1 727</b>	<b>-5 557</b>	<b>-7 284</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 818	-1 820	6 998
Avskåret rentefradrag	-1 419	-1 419	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-8 510</b>	<b>-8 795</b>	<b>-285</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 872</b>	<b>-1 935</b>	<b>-63</b>

Skattemessige posisjoner i tilknytning til eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ble overført fra OBOS Block Watne AS ved fisjonen er reflektert i 2022-tallene. Det vises for øvrig til note 2 for nærmere omtale av fisjonen.

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Pr. 01.09.2022</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
Stiftelsesomkostninger	-4	0	0	-4
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>26</b>			<b>26</b>
Kapitalforhøyelse ved fisjon	5 489	3 154	0	8 642
Årets resultat	0	0	-25 964	-25 964
Konsernbidrag mottatt	0	46 139	0	46 139
Konsernbidrag avgitt	0	-22 239	0	-22 239
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>5 514</b>	<b>27 054</b>	<b>-25 964</b>	<b>6 604</b>

Det vises til note 2 for nærmere omtale av kapitalforhøyelsen ved fisjonen.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



## Note 9 - Bankinnskudd

Konter og kontantekvivalenter består av konter og bankinnskudd. Bankinnskudd består av bankkontoer utenfor konsernkontoordningen.

	<b>2023</b>
Sum bankinnskudd	10 883
Herav depositumskonto i bank	0

I tillegg til kontantekvivalenter rapportert i kontantstrømoppstillingen, har selskapet gjennom konsernkontoordningen trekkrettigheter på OBOS-konsernets kassekreditt.

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 8 366 per 31.12.2023.

## Note 10 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i OBOS Block Watne Entreprenør AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	5 518 550,0	5 519
<b>Sum</b>	<b>1</b>		<b>5 519</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bwg Homes AS	1	100 %	100 %

Selskapet har i 2023 gjennomført spleis av selskapets 3000 aksjer til én aksje, pålydende kr. 5 519.

## Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld på kr. 32 866 per 31.12.2023 består hovedsakelig av påløpte lønnskostnader, feriepenger o.l.

## Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for årsregnskapet.



# ÅRSRAPPORT 2023 OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS



*Løkenåsen, Viken Nord*





## OBOS BLOCK WATNE ENTREPRENØR AS

### ÅRSBERETNING FOR 2023

#### Virksomheten

OBOS Block Watne Entreprenør AS sin kjernevirksomhet er prosjektering og bygging av boliger, primært for søsterselskapet OBOS Block Watne AS som er byggherre. Selskapet utfører også bygge- og rehabiliteringsprosjekter i regi av andre selskaper i OBOS-konsernet, og på sikt også for eksterne oppdragsgivere. Virksomheten drives fra ti regionskontorer fra Trøndelag og sørover.

OBOS Block Watne Entreprenør AS er et heleid datterselskap av BWG Homes AS som eies 100% av OBOS BBL.

#### Året i hovedtrekk

Beløp i 1 000 kr	2023
Driftsinntekter	281 054
Driftsresultat (EBITDA)	-28 945
<i>EBITDA-margin</i>	<i>-10,3 %</i>
Driftsresultat (EBIT)	-33 441
<i>EBIT-margin</i>	<i>-11,9%</i>
Resultat før skatt (EBT)	-33 274
<i>EBT-margin</i>	<i>-11,8%</i>
Antall ansatte*	287

\*) Ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.

Selskapet ble etablert 2. februar 2023 som følge av fisjon av produksjonsvirksomheten og prosjekteringsavdelingen fra OBOS Block Watne. Bakgrunnen for fisjonen er behovet for spesialisering for å sikre konkurransedyktighet og lønnsomhet, både på grunn av økende kompleksitet i verdikjeden og endrede rammebetingelser knyttet til blant annet bærekraft. Videre vil omorganiseringen sikre etterlevelse av avgiftsregelverk, og i større grad muliggjøre innføring av lønnsomhetsøkende tiltak og øke den forretningsmessige fleksibiliteten i entreprenørselskapet. Ansatte har opprettholdt sitt ansettelsesforhold med uendrede lønnsvilkår og rettigheter.

Selskapet har i sitt første driftsår vært i en etableringsfase med omstilling og omorganisering. Regionskontorene ledes av driftsleder med ansvar for byggeledere og tømrere. Selskapet har fagavdelinger med arkitekter, kalkulatører, prosjektering og byggeteknikk.

Selskapet er ansvarlig for konstruksjon, kostnadsestimater og oppføring av boliger på oppdrag fra søsterselskapet OBOS Block Watne. Aktiviteten i selskapet henger derfor nøye sammen med salg og igangsetting av byggherrens boligprosjekter. Markedssituasjonen i 2023 har vært preget av kraftig fall i boligsalg og boligbygging. Selskapet overleverte 446 boliger i 2023, og har 460 boliger under produksjon ved utgangen av året. Det har i begrenset omfang blitt levert bygge- og rehabiliteringsoppdrag til andre selskaper i OBOS-konsernet.





## Organisasjonen

### Ansatte og arbeidsmiljø

Den operasjonelle virksomheten drives fra 10 regionskontorer. Ved utgangen av 2023 hadde selskapet 301 ansatte hvorav 205 tømrere inklusive 15 lærlinger. Lærlingene utgjør 7,3 % av alle tømrere i selskapet. Selskapet har som mål å videreføre lærlingordningen i 2024 på minst samme nivå som i 2023.

Generelt underskudd på bygningsarbeidere i Norge gjør det vanskelig å rekruttere nok faglærte tømrere.

Fordeling ansatte per 31.12.2023	Kvinner	Menn	Totalt	% kvinner
Fast ansatte	19	267	286	7 %
Midlertidig ansatte (tilkallingsvikarer, lærlinger)	0	15	15	0 %
Ansatte i full stilling (faste og midlertidige)	14	263	277	5 %
Ansatte i redusert stilling (faste og midlertidige)	5	4	9	56 %

Antall ansatte i minst 50 % stilling ved årsslutt, er redusert med 68 årsverk fra 31.12.2022 for å tilpasse selskapet til vesentlig redusert aktivitetsnivå. Det er ingen vesentlige sesongvariasjoner i sysselsettingen.

Ansatte er som hovedregel ansatt i faste heltidsstillinger. Midlertidig ansatte er tilkallingsvikarer, renholdsarbeidere og lærlinger. Ansatte som jobber redusert, gjør dette etter eget ønske, som tilrettelegging etter arbeidsmiljølovens rettigheter av hensyn til alder eller omsorg for barn. Som arbeidsgiver er OBOS Block Watne Entreprenør opptatt av ansatte skal ha en sunn balanse mellom jobb og fritid, og behov for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser imøtekommes så langt det er mulig. Det legges til rette for at ansatte skal ha mulighet til å benytte seg av sine rettigheter for foreldrepermisjon. I OBOS Block Watne Entreprenør gis det betalt foreldrepermisjon tilsvarende 100 prosent av fastlønn.

Sykefraværet i selskapet endte på 9,3 % i 2023.

Lønn vurderes årlig. Lønnsfastsettelse for funksjonærer følger OBOS-konsernets rammer. I forbindelse med lønnsvurderinger foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter. Tømrere er akkordlønn. Lønnsoppgjøret følger av lønnsforhandlinger mellom BNL og Fellesforbundet iht. Fellesoverenskomsten for Byggfag. I tillegg gjennomføres det lokale forhandlinger i Arbeidsutvalget rundt nøkkelen til lønns- og arbeidsvilkår som gjelder for tømrere i OBOS Block Watne Entreprenør. I 2023 tjente kvinnelige funksjonærer i OBOS Block Watne Entreprenør i gjennomsnitt 80 % av det mannlige funksjonærer gjorde.

Et trygt og godt arbeidsmiljø er vesentlig for selskapets evne til langsiktig verdiskaping. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Det ble avholdt tre møter i Arbeidsmiljøutvalget i 2023. Det er et godt samarbeid mellom tillitsvalgte og selskapets ledelse. Rundt 92 % av tømrerne er organisert i Fellesforbundet. Tre av styrets medlemmer er valgt av og blant de ansatte.

Selskapet har i henhold til arbeidsmiljøloven etablert prosedyrer for varsling av kritikkverdige forhold, herunder trakassering, diskriminering, feil eller mangler som kan medføre fare for liv og helse, samt brudd på lover, regler og vedtatte retningslinjer. Den som varsler skal ikke utsettes for negative reaksjoner. Varslingsprosedyren er tilgjengelig på selskapets intranett.

Varslingskanalen håndteres av juridisk direktør i OBOS-konsernet. Juridisk direktør redegjør årlig for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret i OBOS BBL. Det er i 2023 ikke rapportert om hendelser av diskriminering eller andre uønskede hendelser gjennom varslingsrutinen.

Det er ikke registrert hendelser knyttet til trakassering og diskriminering i 2023.





## HMS og skadeforebygging

HMS er alltid første sak på agendaen på ledermøter, interne samlinger og driftsmøter, og det er innført bonusreduksjon ved alvorlig avvik i sikkerhet på byggeplass.

Det arbeides kontinuerlig med å forebygge og redusere skader, ulykker og belastninger som kan føre til sykefravær. Dette arbeidet har vært intensivert de siste årene. H1-verdien (ulykkeshyppigheten) ved utgangen av 2023 var på 4,5 mot 3,9 ved utgangen av 2022. Det er registrert fem H1-skader (skader med fravær) i 2023, mot fem H1-skader i 2022. To av skadene ble satt i kategori rød, da det kunne være fare for varig men. Den ene skaden var en tømrer som kuttet tommelen i forbindelse med bruk av splitt/fusesag. Den andre skaden i kategori rød var ved bruk av sirkelsag, og det ble kutt i venstre tommel. Det er gjennomført rotårsaksanalyse for begge tilfeller og sendt ut SOS i organisasjonen. Det er registrert 11 H2-skader (skader uten fravær) mot 13 i 2022. Ingen av skadene er i kategori rød.

Det gjennomføres også en løpende registrering av uønskede hendelser (RUH) på byggeplassene. Dette bidrar til å øke ansattes bevissthet for sikkerhetsarbeidet, og forebygge og redusere antall ulykker. Det ble registrert totalt 1 301 RUHer i 2023 mot 1 039 RUHer i 2021. Det arbeides med å øke rapporteringen, og analyser for å drive et mer målrettet forebyggingsarbeid og en bedre tilbakemeldingskultur.

Sikring av bjelkelag på etasjeskiller og tak benyttes alltid, enten i form av nett over bjelkelag eller sikring under.

Samtlige skader og uønskede hendelser følges opp lokalt og sentralt i arbeidsmiljøutvalget, og opplæring og andre aktuelle tiltak iverksettes løpende. I alle tilfeller med personskader tilrettelegges det for alternativt arbeid for tømrere så langt det er medisinsk tilrådelig. Ved H1- og H2-skader gjøres det rotårsaksanalyser. SOS-meldinger deles på workplace etter skader. Ved alvorlige H1-skader rykker også adm. direktør ut.

Det gjennomføres jevnlig lovpålagte opplæringstiltak samt opplæring i egen regi innen HMS-området. For å sikre at HMS-rutinene etterleves av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. I 2023 ble det gjennomført 47 tilsyn på byggeplasser med gjennomsnitt avvik på 2,32 mot 53 tilsyn i 2022 med gjennomsnitt avvik på 3,02. Fem byggeplasser var uten avvik i 2023. Det er verneombud på regionskontorene og på hovedkontoret. Hovedtillitsvalgt, hovedverneombudet og de lokale verneombudene er aktivt involvert i arbeidet med å redusere skader og hendelser. Læringer får HMS-opplæring før arbeidsstart på byggeplass. De får opplæring i bruk av stillas av sertifisert person, og jobber sammen med erfarne tømrere.

Det er gjennomført verneombudssamling og læringsamling med HMS og skadeforebygging som tema. Høsten 2023 ble det gjennomført sikkerhetsuke i samarbeid med OBOS Sverige og OBOS Kärnhem.

Byggherren har ansvar for utarbeidelse og oppfølging av SHA plan for prosjektene.

## Likestilling og mangfold

OBOS-konsernet har et mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. I henhold til den konsernovergripende strategien for mangfold, likestilling og inkludering, skal alle selskaper i konsernet:

- Legge forholdene til rette for at alle ansatte skal gis muligheter til jobbutvikling.
- Stimulere til å få flere kvinner i ledende stillinger.
- Sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, hudfarge, språk, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller uførhet.

OBOS Block Watne Entreprenør har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere, og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Ved rekruttering søkes det bevisst å ivareta mangfold og å øke kvinneandelen i alle stillingskategorier, selv om dette vanskeliggjøres av en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget i byggebransjen. Blant selskapets 205 tømrere og læringer er det to kvinner. Av i alt 302 ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.2023 var det 19 kvinner, det vil si en andel på 7 % i 2023. Ved utgangen av 2023 var det ingen





kvinner blant 11 driftsledere, og i ledergruppen var det to menn. I selskapets styre var en av seks styremedlemmer kvinner.

Ved rekruttering av ansatte til byggeplasser blir det av sikkerhetsmessige og praktiske årsaker vektlagt at de som ansettes, må beherske norsk, ettersom prosessene på byggeplassene skal følge etablerte prosedyrer, metoder og rutiner både når det gjelder sikkerhet og kvalitet i utførelse.

Utvalgte stillingskategorier per 31.12.2023 > 50 % stilling	Kvinner	Menn	Totalt	% kvinner
Ledergruppen	0	2	2	0 %
Driftsledere	0	11	11	0 %
Byggeledere	0	32	32	0 %
Tømrere	1	189	190	1 %
Lærlinger	1	14	15	7 %

Det er en prioritert satsning å få en jevnere kjønnsbalanse, og systematisk øke kvinneandelen i alle ledd i selskapet i de kommende årene. OBOS Block Watne er medlem i Boligprodusentenes forening og BNL. Det pågår et utstrakt arbeid i regi av BNL for å sikre kompetanse og en bedre kjønnsbalanse i boligneringen.

Selskapet har mål å videreføre lærlingordningen i 2024 på minst samme nivå som i 2023, og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger. Der det er kapasitet ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømrere i selskapet. Det er mål om ca. ti prosent lærlinger, og hvor de fleste får tilbud om tømrerstilling etter læretiden. Det er opprettet samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse.

## Ytre miljø

Energi- og miljøperspektivet vektlegges i utvikling av boligprosjektene og i valg av byggemetoder, materialer og løsninger fra underleverandører. OBOS Block Watne Entreprenør bygger i hovedsak boliger med trekonstruksjoner for søsterselskapet OBOS Block Watne. Tre som byggemateriale er i seg selv miljøvennlig, og treprodukter har gjennom sin livssyklus et negativt CO<sub>2</sub>-utslipp. Alt trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert. I tillegg skal det sikres at det sertifiserte trevirket ikke er tropisk, fra fredet skog eller er truede arter. Isolasjon som brukes er produsert av resirkulert glass, og det benyttes innvendig kledning som ikke avgir gasser.

Det utarbeides en redegjørelse som omfatter opplysninger om miljødata og energiforbruk for boligene som bygges. Boligenes årlige energiforbruk fremgår av spesifikke varmetaps- og energiberegninger som inngår i den samlede dokumentasjonen for boligen. Det leveres energisertifikat (dokumentasjon på energimerking) for boligen ved overlevering til kunde. Det gjennomsnittlige årlige energiforbruk for en boenhet er mot 11.000 kWh og tilfredsstillende byggeforskriftens krav. Det blir også vurdert å detaljere utslipp forbundet med energi. Det er gjennomført en klimarisikoanalyse som anvendes for å iverksette relevante tiltak. Det jobbes med å få hele byggesystemet svanemerket og etablere egen grunnlisens. Svanemerking vil bli anvendt i utvalgte prosjekter. I løpet av 2024 vil selskapet sertifiseres som Miljøfyrtårn.

Det er satt grenseverdier for klimagassutslipp per m<sup>2</sup> oppvarmet BRA. Det er utført klimagassberegninger for fem indekshus som representerer mangfoldet av småhus som selskapet bygger. For boligblokker som selskapet bygger, gjøres det klimagassberegninger for det enkelte bygg. Videre vil det jobbes med å detaljere disse beregningene ytterligere gjennom å legge inn de produktspesifikke miljødeklarasjonene (Environmental Product Declaration, EPD).

Avfall som genereres i produksjonsfasen, håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Kildesortering håndteres av firmaer med spesialkompetanse innen sortering og gjenvinning, og inngår i avfallsplanene.





For ytterligere informasjon om ytre miljø, vises det til bærekraftsrapporten som inngår i OBOS BBLs årsrapport.

## Forskning og utvikling

Det er etablert et koordinert utviklings samarbeid med OBOS Block Watne for utvikling av nye boligtyper for prosjekter i regi av byggherren. Produktutvikling og utvikling av byggemetoder inngår i den ordinære virksomheten som en del av det kontinuerlige kvalitets- og forbedringsarbeidet og kostnadsføres løpende. Fokus for dette arbeidet er å sikre markedstilpassede boligprosjekter og kostnadseffektiv boligproduksjon. Det legges særlig vekt på gjenbruk og standardisering av boligmodellene og redusert CO2 avtrykk.

Det er gjort endringer i byggesystemet som vil redusere materialforbruket i bæresystemet opp mot 30 % på fremtidige boliger. Det er gjennomført en pilot på bygging av et nytt grunnmursystem som gi vesentlig reduksjon av forbruket av betong, som igjen vil redusere utslipp av CO2.

Det jobbes systematisk med å redusere materialmengden som leveres til byggeplass for å kunne redusere svinn og avfall. Nye digitale løsninger er en viktig faktor for effektiv datafangst fra leveransekedjene. Detaljert oversikt over vareflyten til byggeplass gir ny og nødvendig informasjon for å kunne sette inn tiltak for bl.a. å redusere svinn og feilbestillinger.

## Risikoforhold

OBOS Block Watne Entreprenør er i sin virksomhet først og fremst utsatt for operasjonell risiko og i noen grad kredittrisiko, renterisiko, valutarisiko og likviditetsrisiko. Administrasjonen vurderer og rapporterer regelmessig til styret om utvikling i risikofaktorene.

Geopolitisk uro i kombinasjon med økte energipriser og materialpriser, stigende renter og inflasjon har medført en vesentlig økning i risikobildet. Det må forventes at dette også vil påvirke selskapets aktivitetsnivå og økonomiske resultater fremover.

### Operasjonell risiko

Operasjonelle risikoer er i hovedsak knyttet til boligbygging. De viktigste interne kontrolltiltakene er organisering av virksomheten, intern opplæring, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Fisjonen som ble gjennomført i februar, har påvirket selskapets produktivitet.

OBOS Block Watne Entreprenør har en egen prosjekteringsenhet med ansatte ingeniører og arkitekter som utvikler de fleste boliger og utbyggingsprosjekter i nært samarbeid med søsterselskapet OBOS Block Watne. Sentral prosjektering ivaretar produktspesifikke krav gitt i lover og forskrifter, og vektlegger optimal utnyttelse av tomteområder, materialer, innkjøpte tjenester og egne produksjonsressurser.

En standardisert og grundig beskrevet produksjonsprosess sikrer effektiv produksjon med tilstrekkelig sikkerhet og kontroll i produksjonsmiljøet. Fremdrift søkes ivaretatt gjennom overvåking av ordreserven, ressursplaner og egne ansatte tømrere. En betydelig del av prisene på innsatsfaktorene er på kort sikt låst gjennom inngåtte grunnkjøpsavtaler, avtaler om innkjøp av byggevarer, fastsum-kontrakter med underleverandører og avtaler om lønns- og arbeidsvilkår for ansatte. Det er etablert et omfattende regime for økonomisk oppfølging av prosjektene.

I forbindelse med fisjonen, er det etablert rammeverk for innkjøp og avklart avtaleforhold mellom OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør for å fordele og tydeliggjøre ansvar mellom byggherre og entreprenør.

Det er etablert fullmaktsrammer for ledelsen i selskapet. Selskapet har kvalitetssystemer som dokumenterer prosesser og rutiner, herunder også avviks-, reklamasjons- og forbedringsrutiner.





## Finansielle risikoer

### *Kreditrisiko*

Selskapets kreditrisiko er i hovedsak knyttet til oppgjør av selskapets kundefordringer, hvor OBOS Block Watne utgjør det største andelen. Kreditrisikoen anses å være lav.

### *Renterisiko*

Selskapet er i liten grad eksponert til renterisiko gjennom drift. Selskapet er likevel eksponert for renterisiko ved at endringer i rentenivået representerer en markedsrisiko gjennom innvirkningen på etterspørsel etter bolig.

### *Valutarisiko*

Selskapet er i liten grad eksponert mot direkte valutarisiko, da bare en beskjeden del av selskapets innkjøp skjer direkte fra utlandet. Slike innkjøp valutaskres ved at avtaler inngås i NOK. Indirekte kan selskapet være utsatt for valutarisiko knyttet til innkjøp av varer og tjenester fra underleverandører. Denne risiko anses å være lav.

### *Likviditetsrisiko*

Selskapets likviditetssituasjon er tilfredsstillende, gitt selskapets eierbilde.

## Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. OBOS Block Watne Entreprenør er eksponert for både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Det er viktig å redusere fysisk risiko knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Mer nedbør og styrtregn krever nye løsninger for å håndtere overvann, samt at materialene må være robuste og tåle nye værforhold. Klimaendringene gir også endrede forventninger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet for øvrig, gjennom økte krav om utslippskutt, transparens og ikke-finansiell klimarapportering.

For ytterligere omtale av klimarisiko, vises det til bærekraftsrapporten som inngår i OBOS BBLs årsrapport.

## Årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetning er til stede.

2023 er første året med avlagt årsregnskap. Omsetningen i 2023 ble 281 054 mill. kroner. Varekostnadene utgjorde 18,3 % av omsetningen i 2023. Netto finanskostnader utgjorde 0,06 % av omsetningen.

Årsresultatet før skatt ble -33 273,8 mill. kroner i 2023. Før finanskost ble resultatgraden -11,9 %. Resultatgraden før skatt ble -11,8 %.

Fremmedregi utgjør all omsetning i OBOS Block Watne Entreprenør AS.

Selskapet har en beskjeden kapitalbinding i anleggsmidler på 12 mill. kroner, men binder mer kapital i fordringer som utgjorde 109 mill. kroner ved utgangen av 2023.

Kortsiktig gjeld var 145,2 mill. kroner ved utgangen av 2023. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 4,4%.

Sikkerheten i selskapets kundefordringsmasse er god. Det registreres ikke nevneverdige tap på krav.

Selskapet hadde et resultat før skatt på -33 273,8 mill. kroner. Forskjellen mellom resultat før skatt og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forklares med endring i arbeidskapital.





## Årsresultat og forslag til disponering

Årets resultat ble et underskudd på kr 25 963 963. Det foreslås følgende disponering:

Overført til annen egenkapital kr – 25 963 963.

Etter denne disponering utgjør selskapets egenkapital 6 604 mill. kroner fordelt med 32 568 mill. kroner som innskutt egenkapital og -25 964 mill. kroner som opptjent egenkapital.

## Åpenhetsloven

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for alle selskapene i OBOS-konsernet. Redegjørelsen publiseres på [www.obos.no](http://www.obos.no).

## Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

## Styret og selskapets daglige ledelse

Ved utgangen av 2023 består styret i OBOS Block Watne Entreprenør av Joakim Henriksson, styreleder, Marianne Gjertsen Ebbesen, nestleder, Øystein-Magnus Høgholen, styremedlem samt Ola Martin Evjen, Lars Örjan Reinholdsson og Jan Strebel som er styremedlemmer valgt av og blant de ansatte i OBOS Block Watne Entreprenør. De øvrige styremedlemmene er ansatt i OBOS BBL.

Selskapet ledes av administrerende direktør Benth A. Eik og produksjonsdirektør Bent Drageset. Administrative støttefunksjoner kjøpes fra søsterselskapet OBOS Block Watne.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilfelle det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

## Fremtidsutsikter

Det er fortsatt mye usikkerhet rundt markedssituasjonen i de første månedene i 2024. Økt risiko knyttet til kriger og andre geopolitiske forhold bidrar til å skape usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen og makroindikatorer fremover. Høyere renter og energipriser vil bremse veksten i norsk økonomi. I tillegg ventes det en liten økning i arbeidsledigheten som frem til nå har holdt seg lav.

Rentenivåene synes å ha nådd en topp, og forventes å flate ut mot slutten av 2024, men vil fortsatt ligge på et vesentlig høyere nivå enn det husholdningene har vært vant til. Det ses ingen klare indikasjoner på fall i boligpriser. Høyt rentenivå og høye boligpriser påvirker husholdningenes kjøpekraft og lånemuligheter i bankene. Samtidig er det et underliggende behov for boliger, særlig i Stor-Oslo-området og andre vekstområder, som følge av lav igangsetting av boliger de siste årene. Det forventes en moderat og gradvis forbedring i boligmarkedet fremover, men med regionale forskjeller.

OBOS Block Watne Entreprenør har et kontinuerlig fokus på HMS, kompetansebygging og kostnadseffektiv produksjon. Dette er grunnleggende forutsetninger for virksomheten og bidrar til å redusere risiko.





Oslo, 26. juni 2024

Styret og adm. direktør i OBOS Block Watne Entreprenør AS

Joakim Henriksson  
styreleder

Marianne Gjertsen  
Ebbesen  
nestleder

Øystein-Magnus  
Høgholen  
styremedlem

Ola Martin Evjen  
ansattvalgt styremedlem

Lars Örjan Kenneth  
Reinholdsson  
ansattvalgt styremedlem

Jan Strebel  
ansattvalgt styremedlem

Benth Arthur Eik  
adm. direktør

*Dette dokumentet er signert elektronisk.*





## Verification

Transaction 09222115557522429260

### Document

Årsberetning 2023 - OBOS Block Watne Entreprenør AS  
26.06.24  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2024-07-15 10:23:39 CEST (+0200) by Martine Hannevold (MH)  
Finalised on 2024-08-05 12:59:23 CEST (+0200)

### Initiator

Martine Hannevold (MH)  
Obos BBL  
martine.hannevold@obos.no

### Signatories

Joakim Peder Hneriksson (JPH)  
ID number 19661020-2456  
Joakim.Henriksson@obos.se



The name returned by Swedish BankID was "JOAKIM HENRIKSSON"  
Signed 2024-08-04 22:39:38 CEST (+0200)

Øystein-Magnus Høgholen (ØH)  
oystein.hogholen@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Øystein-Magnus S Høgholen"  
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-10-08 20:09:29 CEST (+0200)  
Signed 2024-08-05 10:29:15 CEST (+0200)

Marianne Gjertsen Ebbesen (MGE)  
marianne.gjertsen.ebbesen@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Marianne Gjertsen Ebbesen"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-11-04 09:51:11 CET (+0100)  
Signed 2024-08-05 10:41:51 CEST (+0200)

Lars Ørjan Reinholdsson (LØR)  
lars.reinholdsson@OBOS.no



The name returned by Norwegian BankID was "Lars Ørjan Kenneth Reinholdsson"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2024-07-15 09:54:08 CEST (+0200)  
Signed 2024-08-05 12:59:23 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557522429260

Ola Martin Evjen (OME)

*Ola.Evjen@OBOS.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Ola Martin Evjen"*

*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*

*2023-01-03 10:38:20 CET (+0100)*

*Signed 2024-07-15 10:52:00 CEST (+0200)*

Jan Strebel (JS)

*Jan.Strebel@OBOS.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Jan Gottlob Strebel"*

*BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"*

*2022-10-22 15:01:21 CEST (+0200)*

*Signed 2024-07-29 11:49:04 CEST (+0200)*

Benth Arthur Eik (BAE)

*benth.eik@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Benth Arthur Eik"*

*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*

*2022-12-02 15:14:46 CET (+0100)*

*Signed 2024-07-19 13:43:53 CEST (+0200)*

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) 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>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 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 OBOS Block Watne Entreprenør AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS Block Watne Entreprenør AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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:

- 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifierer 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, 5. Juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor



# 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."

## Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 171.22.xxx.xxx

2024-07-05 09:59:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LJ142-SUHJ-L427-KL43N-BQ2X0-2UEEA

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>