



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 565 267  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PETER MØLLERS VEI 8-14 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Julius Lund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3	427 366 724	26 502 332
Annen driftsinntekt	1		
<b>Sum inntekter</b>		<b>427 366 724</b>	<b>26 502 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	380 104 867	30 256 235
Annen driftskostnad		234	53
<b>Sum kostnader</b>		<b>380 105 101</b>	<b>30 256 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 261 624</b>	<b>-3 753 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 128	4 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 128</b>	<b>4 120</b>
Annen rentekostnad		9 263	344
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 263</b>	<b>344</b>
<b>Netto finans</b>		<b>865</b>	<b>3 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 262 489</b>	<b>-3 750 179</b>
Skattekostnad	4	10 397 747	-825 039
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		36 864 742	-2 925 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		1 910 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 910 704</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 910 704</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdning leiligheter	3		
Tomter under utvikling	3	236 820 379	292 485 951
Anlegg under oppføring	3	133 026 436	112 291 096
<b>Sum varer</b>		<b>369 846 815</b>	<b>404 777 047</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	429 617 056	26 502 332
Andre kortsiktige fordringer	7		
Konsernfordringer	7	49 210 562	8 488 033
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 827 618</b>	<b>34 990 365</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	10 224 909	4 921 988
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 224 909</b>	<b>4 921 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>858 899 343</b>	<b>444 689 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>858 899 343</b>	<b>446 600 103</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	31 000	31 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs	5	70 383 915	70 383 915
Annen innskutt egenkapital	5	54 342 521	15 958 283
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 757 436</b>	<b>86 373 198</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	17 469 729	-19 395 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 469 729</b>	<b>-19 395 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 227 165</b>	<b>66 978 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	19 313 367	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>19 313 367</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	159 000 000	250 000 000
Ansvarlig lånekapital	7	69 247 755	74 051 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 247 755</b>	<b>324 051 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>247 561 122</b>	<b>324 051 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6	436 570 000	29 050 000
Leverandørgjeld		30 623 514	25 297 158
Betalbar skatt	4		73 876
Annen kortsiktig gjeld		1 917 542	1 148 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>469 111 056</b>	<b>55 569 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>716 672 178</b>	<b>379 621 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>858 899 343</b>	<b>446 600 103</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351658

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 565 267  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PETER MØLLERS VEI 8-14 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Julius Lund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

#### 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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 916 565 267  
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3	427 366 724	26 502 332
Annen driftsinntekt	1		
<b>Sum inntekter</b>		<b>427 366 724</b>	<b>26 502 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	380 104 867	30 256 235
Annen driftskostnad		234	53
<b>Sum kostnader</b>		<b>380 105 101</b>	<b>30 256 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 261 624</b>	<b>-3 753 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 128	4 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 128</b>	<b>4 120</b>
Annen rentekostnad		9 263	344
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 263</b>	<b>344</b>
<b>Netto finans</b>		<b>865</b>	<b>3 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	10 397 747	-825 039
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		36 864 742	-2 925 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>



Organisasjonsnr: 916 565 267  
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 910 704  
Sum immaterielle eiendeler 1 910 704

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3

Sum anleggsmidler 0 1 910 704

#### Omløpsmidler

##### Varer

Beholdning leiligheter 3  
Tomter under utvikling 3 236 820 379 292 485 951  
Anlegg under oppføring 3 133 026 436 112 291 096  
Sum varer 369 846 815 404 777 047

#### Fordringer

Opptjent, ikke faktuerte

inntekter 3 429 617 056 26 502 332

Andre kortsiktige

fordringer 7 8 488 033

Konsernfordringer 7

Sum fordringer 478 827 618 34 990 365

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 8 10 224 909 4 921 988

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 10 224 909 4 921 988

Sum omløpsmidler 858 899 343 444 689 399

SUM EIENDELER 858 899 343 446 600 103

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 31 000 31 000

Overkurs 5 70 383 915 70 383 915

Annen innskutt egenkapital 5 54 342 521 15 958 283

Sum innskutt egenkapital 124 757 436 86 373 198

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 17 469 729 -19 395 013



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 469 729</b>	<b>-19 395 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 227 165</b>	<b>66 978 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	19 313 367	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>19 313 367</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	159 000 000	250 000 000
Ansvarlig lånekapital	7	69 247 755	74 051 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 247 755</b>	<b>324 051 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>247 561 122</b>	<b>324 051 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6	436 570 000	29 050 000
Leverandørgjeld		30 623 514	25 297 158
Betalbar skatt	4		73 876
Annen kortsiktig gjeld		1 917 542	1 148 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>469 111 056</b>	<b>55 569 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>716 672 178</b>	<b>379 621 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>858 899 343</b>	<b>446 600 103</b>



Organisasjonsnr: 916 565 267  
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Peter Møllers Vei 8-14 AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 18. mars 2022 kl. 10:00-11:00.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

### Til stede var:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS som representerer 1 000 aksjer. For Lørenvangeln Utvikling AS stilte Jørgen Stavrum, Sigbjørn Fondenes, Anne Elisabeth Geitle og Kristin Solerød Tronaas. Således var alle aksjene representert.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Jørgen Stavrum ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Sigbjørn Fondenes, Anne Elisabeth Geitle og Kristin Solerød Tronaas ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på NOK 36 864 742 beholdes i selskapet gjennom avsetning til annen egenkapital.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

#### 6. Valg av ny revisor

Ernst & Young AS – org. nr. 976 389 387 ble valgt som selskapets nye revisor.

Jørgen Stavrum  
Møteleder (elektronisk signert)

Sigbjørn Fondenes  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Anne Elisabeth Geitle  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Kristin Solerød Tronaas  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 1 av 1



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465329685

### Dokument

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Peter Møllers  
Vei 8-14 AS  
Hoveddokument  
1 side  
Initiert på 2022-03-18 15:02:32 CET (+0100) av Line  
Aanensen (LA)  
Ferdigstilt den 2022-03-21 12:03:05 CET (+0100)

### Initiativtaker

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

### Signerende parter

Jørgen Stavrum (JS)  
jorgen.stavrum@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)  
Signert 2022-03-18 15:06:41 CET (+0100)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Sigbjørn Fondenes"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-03-03 14:39:52 CET (+0100)  
Signert 2022-03-18 15:05:42 CET (+0100)

Anne Elisabeth Geitle (AEG)  
anne.elisabeth.geitle@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"  
BankID issued by "Danske Bank A/S"  
2021-10-05 20:36:47 CEST (+0200)  
Signert 2022-03-18 15:14:08 CET (+0100)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Solerød  
Tronaas"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2021-08-12 05:52:34 CEST (+0200)  
Signert 2022-03-21 12:03:05 CET (+0100)

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





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465329685

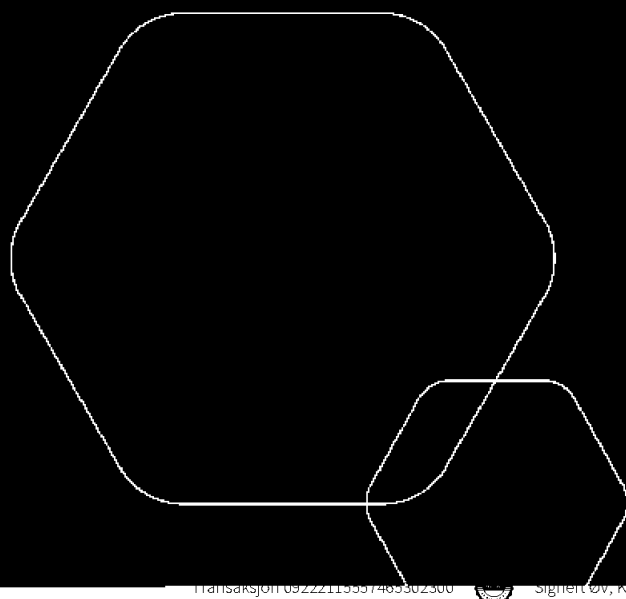
forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>






**Årsregnskap 2021**  
**Peter Møllers Vei 8-14 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 565 267

Transaksjonsnummer 09222115957483302300  Signert av: KST, AEG, JS, AK



## RESULTATREGNSKAP

PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	3	427 366 724	26 502 332
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>427 366 724</b>	<b>26 502 332</b>
Prosjektkostnader	2, 3	380 104 867	30 256 235
Annen driftskostnad		234	53
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>380 105 101</b>	<b>30 256 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 261 624</b>	<b>-3 753 956</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		10 128	4 120
Annen rentekostnad		9 263	344
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>865</b>	<b>3 777</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 262 489</b>	<b>-3 750 179</b>
Skattekostnad	4	10 397 747	-825 039
<b>Årsresultat</b>	5	<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		36 864 742	-2 925 140
<b>Sum overføringer</b>		<b>36 864 742</b>	<b>-2 925 140</b>

PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

SIDE 2





### BALANSE

#### PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	1 910 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 910 704</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 910 704</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter under utvikling	3	236 820 379	292 485 951
Anlegg under oppføring	3	133 026 436	112 291 096
<b>Sum varer</b>		<b>369 846 815</b>	<b>404 777 047</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	3	429 617 056	26 502 332
Konsernfordringer	7	49 210 562	8 488 033
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 827 618</b>	<b>34 990 365</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	10 224 909	4 921 988
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>858 899 343</b>	<b>444 689 399</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>858 899 343</b>	<b>446 600 103</b>





### BALANSE

#### PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5	31 000	31 000
Overkurs	5	70 383 915	70 383 915
Annen innskutt egenkapital	5	54 342 521	15 958 283
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 757 436</b>	<b>86 373 198</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	17 469 729	-19 395 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 469 729</b>	<b>-19 395 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 227 165</b>	<b>66 978 185</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	19 313 367	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>19 313 367</b>	<b>0</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	159 000 000	250 000 000
Ansvarlig lån	7	69 247 755	74 051 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 247 755</b>	<b>324 051 995</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	6	436 570 000	29 050 000
Leverandørgjeld		30 623 514	25 297 158
Betalbar skatt	4	0	73 876
Annen kortsiktig gjeld		1 917 542	1 148 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>469 111 056</b>	<b>55 569 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>716 672 178</b>	<b>379 621 918</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>858 899 343</b>	<b>446 600 103</b>

PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

SIDE 4





**BALANSE**

**PETER MØLLERS VEI 8-14 AS**

Oslo, 18.03.2022

Styret i Peter Møllers Vei 8-14 AS

Ørjan Vårdal  
Styreleder

Kristin Solerød Tronaas  
Styremedlem

Anne Elisabeth Geitle  
Styremedlem

Jørgen Stavrum  
Styremedlem

Arvid-andre Rosvold  
Daglig leder

PETER MØLLERS VEI 8-14 AS

SIDE 5

Transaksjon 09222115557465302300



Signert ØV, KST, AEG, JS, AR



## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Selskapets formål er å erverve faste eiendommer, oppføre og selge boliger og næringseiendom og hva hermed står i forbindelse. Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt 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 salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store boligprosjekter 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.

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 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.

### 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. 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.





## 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 - 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:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	25 625	28 625
<b>Sum</b>	<b>25 625</b>	<b>28 625</b>

## NOTE 3 - VAREBEHOLDNING/PROSJEKTER

	2021	2020
Aktiverte prosjektkostnader	133 026 436	112 291 096
Tomter for utbygging	236 820 379	292 485 951
<b>Beholdning pr. 31.12.2021</b>	<b>369 846 815</b>	<b>404 777 047</b>

	2021	2020
Inntektsføring	427 366 724	26 502 332
Kostnadsføring	380 104 867	30 256 235
<b>Prosjektresultat</b>	<b>47 261 857</b>	<b>-3 753 903</b>

Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2021.





## NOTE 4 - SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på årets resultat:		
Betalbar skatt	0	73 876
Endring i utsatt skatt	10 397 747	-898 915
<b>Skattekostnad</b>	<b>10 397 747</b>	<b>-825 039</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	47 262 489	-3 750 179
Endring i midlertidige forskjeller	-97 332 241	7 429 954
Mottatt konsernbidrag	49 210 562	8 488 033
Avskåret rentefradrag	859 190	335 800
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-12 167 807
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>335 800</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 826 324	-1 793 491
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 826 324	1 867 367
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>73 876</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 984 294	-2 204 771	-220 477
Tilvirkningskontrakter	81 782 462	5 343 466	-76 438 996
Varebeholdning	16 929 450	-2 457 581	-19 387 031
Gevinst – og tapskonto	-5 142 945	-6 428 681	-1 285 736
<b>Sum</b>	<b>91 584 674</b>	<b>-5 747 567</b>	<b>-97 332 241</b>
Avskåret rentefradrag	-3 796 641	-2 937 451	859 190
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>87 788 033</b>	<b>-8 685 018</b>	<b>-96 473 051</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>19 313 367</b>	<b>-1 910 704</b>	<b>-21 224 071</b>





## NOTE 5 - EGENKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	31 000	70 383 915	15 958 283	-19 395 013	66 978 185
Mottatt konsernbidrag	0	0	38 384 238	0	38 384 238
Årets resultat	0	0	0	36 864 742	36 864 742
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>31 000</b>	<b>70 383 915</b>	<b>54 342 521</b>	<b>17 469 729</b>	<b>142 227 165</b>

Peter Møllers Vei 8-14 AS eies 100 % av Lørenvangen Utvikling AS. Aksjekapitalen på kr 31 000 fordeler seg på 1 000 aksjer pålydende kr 31.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Denne forutsetningen 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.

## NOTE 6 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld sikret med pant	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	159 000 000	250 000 000
Byggelån	436 570 000	29 050 000
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>595 570 000</b>	<b>279 050 000</b>

Selskapets gjeld er sikret med pant pålydende MNOK 1 650 i eiendommen med gnr. 83 bnr. 94 i Oslo kommune.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomt	236 820 379	292 485 951
<b>Sum bokført verdi pantsatt eiendeler</b>	<b>236 820 379</b>	<b>292 485 951</b>

Selskapets pantelån hos Nordea pålydende MNOK 159 forrentes med NIBOR3MND + 1,6 %. Lånet skal nedkviktes i takt med at nye transjer for byggelånet åpnes. Forfallsdato for lånet er 10.01.2023 med opsjon på forlengelse på 1 år, slik at siste mulige forfallsdato vil være 10.01.2024.

Byggelånet hos Nordea har en låneramme på totalt MNOK 1 484 fordelt på 7 transjer. Lånet forrentes med NIBOR3MND + 1,95 %. Første forfallsdato for byggelånet er 01.03.2023 (transje 1 og 2) og siste forfallsdato (transje 7) er satt til 01.11.2024.





## NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE PARTER

<b>Fordring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsernbidrag fra Lørenvangen Utvikling AS	49 210 562	8 488 033
<b>Sum</b>	<b>49 210 562</b>	<b>8 488 033</b>
<b>Ansvarlig lån</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lørenvangen Utvikling AS</b>		
Hovedstol	47 788 801	37 788 801
Økning/Nedbetaling i år	-6 488 033	10 000 000
Renter tidligere år	1 927 394	1 033 602
Kapitaliserte renter i år	824 603	893 792
<b>Gjeld per 31.12</b>	<b>44 052 765</b>	<b>49 716 195</b>
<b>OBOS Nye Hjem AS</b>		
Hovedstol	12 000 000	0
Økning/Nedbetaling i år	0	12 000 000
Renter tidligere år	167 900	0
Kapitaliserte renter i år	429 595	167 900
<b>Gjeld per 31.12</b>	<b>12 597 495</b>	<b>12 167 900</b>
<b>Nordr Norge AS</b>		
Hovedstol	12 000 000	0
Økning/Nedbetaling i år	0	12 000 000
Renter tidligere år	167 900	0
Kapitaliserte renter i år	429 595	167 900
<b>Gjeld per 31.12</b>	<b>12 597 495</b>	<b>12 167 900</b>
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>69 247 755</b>	<b>74 051 995</b>
<b>Sum renter i år</b>	<b>1 683 793</b>	<b>1 229 592</b>

Ansvarlig lån fra Lørenvangen Utvikling AS forrentes etter gj.sn. NIBOR 3 MND+135 punkter. Renten kapitaliseres årlig etterskuddsvis og tilleggs lånet inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2029, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen.

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Nordr Norge AS forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, per 31.12.2021 var rentesatsen 3, 45 % p.a. Rentene kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2030, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen.

## NOTE 8 - BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2021.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465302300

### Dokument

**Peter Møllers Vei 8-14 AS - Årsregnskap 2021**

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2022-03-18 11:02:35 CET (+0100) av Line

Aanensen (LA)

Ferdigstilt den 2022-03-21 12:00:43 CET (+0100)

### Initiativtaker

Line Aanensen (LA)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

line.aanensen@obos.no

+4793268129

### Signerende parter

**Ørjan Vårdal (ØV)**

orjan.vardal@nordr.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ørjan Vårdal"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-06-17 06:12:09 CEST (+0200)

Signert 2022-03-18 13:27:00 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"

2021-08-12 05:52:34 CEST (+0200)

Signert 2022-03-21 12:00:43 CET (+0100)

**Anne Elisabeth Geitle (AEG)**

anne.elisabeth.geitle@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2021-10-05 20:36:47 CEST (+0200)

Signert 2022-03-18 11:30:23 CET (+0100)

**Jørgen Stavrum (JS)**

jorgen.stavrum@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)

Signert 2022-03-18 12:42:32 CET (+0100)

**Arvid-Andre Rosvold (AR)**

arvid.rosvold@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Arvid-Andre Rosvold"

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

2021-10-27 16:41:24 CEST (+0200)

Signert 2022-03-20 21:08:29 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465302300

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>





Til generalforsamlingen i Peter Møllers vei 8-14 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Peter Møllers vei 8-14 AS 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.