



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 671 775
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OSLOFJORD PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Oslofjordveien 9 3159 MELSOMVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Kjell Sandersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	45 465	1 223 721
Annen driftsinntekt	2	229 436 513	193 424 179
Sum inntekter		229 481 978	194 647 900
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 959 721	3 682 407
Avskrivning	4	97 768 869	105 689 572
Annen driftskostnad	3, 5	38 398 495	25 898 848
Sum kostnader		139 127 085	135 270 827
Driftsresultat		90 354 893	59 377 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		59 725	
Annen finansinntekt		1 524 083	16 853
Sum finansinntekter		1 583 808	16 853
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 768 493	51 434 532
Annen finanskostnad		10 833 675	14 875 918
Sum finanskostnader		35 602 168	66 310 450
Netto finans	6	-34 018 360	-66 293 597
Ordinært resultat før skattekostnad		56 336 533	-6 916 524
Skattekostnad på ordinært resultat	7	12 394 058	-1 521 492
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 942 475	-5 395 032
Årsresultat		43 942 475	-5 395 032
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	43 942 475	-5 395 032
Sum overføringer og disponeringer		43 942 475	-5 395 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	10 616 273	23 010 331
Sum immaterielle eiendeler		10 616 273	23 010 331
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 899 664 416	3 799 242 629
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	192 867 729	188 982 582
Sum varige driftsmidler	10	4 092 532 145	3 988 225 211
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	5 030 000	8 000 000
Lån til foretak i samme konsern	11		297 189 964
Sum finansielle anleggsmidler		5 030 000	305 189 964
Sum anleggsmidler		4 108 178 418	4 316 425 506
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	19 421 194	556 873
Andre fordringer	11	5 350 635	21 813 196
Sum fordringer		24 771 829	22 370 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	16 631 807	59 597 610
Sum omløpsmidler		41 403 636	81 967 679
SUM EIENDELER		4 149 582 054	4 398 393 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	376 985 000	376 985 000
Sum innskutt egenkapital		376 985 000	376 985 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-35 924 283	-79 866 759
Sum opptjent egenkapital		-35 924 283	-79 866 759
Sum egenkapital		341 060 717	297 118 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		200 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	3 785 021 109	3 889 153 645
Sum annen langsiktig gjeld		3 785 021 109	4 089 153 645
Sum langsiktig gjeld		3 785 021 109	4 089 153 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	9 092 442	2 222 536
Skyldige offentlige avgifter	12	12 752 694	7 120 226
Annen kortsiktig gjeld	11	1 655 092	2 778 537
Sum kortsiktig gjeld		23 500 228	12 121 299
Sum gjeld		3 808 521 337	4 101 274 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 149 582 054	4 398 393 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531439

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 671 775
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLOFJORD PROPERTY AS
Forretningsadresse: Oslofjordveien 9
3159 MELSOMVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kjell Sandersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	45 465	1 223 721
Annen driftsinntekt	2	229 436 513	193 424 179
Sum inntekter		229 481 978	194 647 900
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 959 721	3 682 407
Avskrivning	4	97 768 869	105 689 572
Annen driftskostnad	3, 5	38 398 495	25 898 848
Sum kostnader		139 127 085	135 270 827
Driftsresultat		90 354 893	59 377 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		59 725	
Annen finansinntekt		1 524 083	16 853
Sum finansinntekter		1 583 808	16 853
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 768 493	51 434 532
Annen finanskostnad		10 833 675	14 875 918
Sum finanskostnader		35 602 168	66 310 450
Netto finans	6	-34 018 360	-66 293 597
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	12 394 058	-1 521 492
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 942 475	-5 395 032
Årsresultat		43 942 475	-5 395 032
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	43 942 475	-5 395 032
Sum overføringer og disponeringer		43 942 475	-5 395 032



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	10 616 273	23 010 331
Sum immaterielle eiendeler		10 616 273	23 010 331

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 899 664 416	3 799 242 629
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	192 867 729	188 982 582
Sum varige driftsmidler	10	4 092 532 145	3 988 225 211

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	5 030 000	8 000 000
Lån til foretak i samme konsern	11		297 189 964
Sum finansielle anleggsmidler		5 030 000	305 189 964

Sum anleggsmidler		4 108 178 418	4 316 425 506
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10, 11	19 421 194	556 873
Andre fordringer	11	5 350 635	21 813 196
Sum fordringer		24 771 829	22 370 069

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	16 631 807	59 597 610
---	----	------------	------------

Sum omløpsmidler		41 403 636	81 967 679
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		4 149 582 054	4 398 393 185
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 13	376 985 000	376 985 000
Sum innskutt egenkapital		376 985 000	376 985 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9	-35 924 283	-79 866 759
Sum opptjent egenkapital		-35 924 283	-79 866 759
Sum egenkapital		341 060 717	297 118 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10		200 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	3 785 021 109	3 889 153 645
Sum annen langsiktig gjeld		3 785 021 109	4 089 153 645
Sum langsiktig gjeld		3 785 021 109	4 089 153 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	9 092 442	2 222 536
Skyldige offentlige avgifter	12	12 752 694	7 120 226
Annen kortsiktig gjeld	11	1 655 092	2 778 537
Sum kortsiktig gjeld		23 500 228	12 121 299
Sum gjeld		3 808 521 337	4 101 274 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 149 582 054	4 398 393 185



Organisasjonsnr: 997 671 775
OSLOFJORD PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	376985000.00	1.00	376985000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oslofjord Holding AS	376985000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	376985000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2532482.00	2786142.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	292659.00	455426.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	101170.00	155438.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33410.00	285401.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2959721.00	3682407.00

*Alle kostander til byggherrens rigg og drift beregnes ved at timene til de ansatte fordeles på prosjekt og drift, og fordeles etter dette over fra resultat til prosjektet. Denne fordelingen rapporteres under andre ytelser og utgjør en mindre andel i 2023, ettersom byggeprosjektet i hovedsak ble ferdigstilt første halvår 2022. Fordelte kostnader for 2023 ligger her med 214 217 NOK. Det er ingen slike fordelte kostnader i 2024. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelser til daglig leder



Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1413248.00	84795.00	8927.00
Styret	75000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1488248.00</u>	<u>84795.00</u>	<u>8927.00</u>

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	220500.00	170000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>220500.00</u>	<u>170000.00</u>

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Oslofjord Property Prosjekt AS	100.00%		4128392.00	2052454.00

Oslofjord Property AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskasloven § 3-7.

Konsernregnskapet leveres av Oslofjord Holding AS, org.nr. 897 543 702

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Brunstadstiftelsen	Sandefjord



Oslofjord Property AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning





OSLOFJORD PROPERTY AS

Styrets beretning 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Formålet til Oslofjord Property AS (Org.nr: 997 671 775) er utvikling, forvaltning og utleie av bygninger og anlegg knyttet til hoteldrift, konferansevirksomhet og restaurantdrift lek, idrett og sport. Selskapet har sitt forretningskontor i Sandefjord kommune.

Oslofjord Property ble opprettet i 2011, med ansvaret for den omfattende utbyggingen på Oslofjord Convention Center. I utbyggingen inngikk 1 600 hotellsuiter, aktivitetsanlegg og utbygging av eksisterende konferansesenter. Dette er en utbygging som startet i 2012 og som i all hovedsak ble ferdigstilt i 2022.

Selskapet har i dag forvaltningsansvaret for eiendommene og har som målsetning å sikre god verdiskapning og avkastning av eiendommen.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, i samsvar med regnskapslovens § 3-3. Det er etter styrets vurdering ikke forhold som tilsier vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til å fortsette driften i overskuelig fremtid.

Vurderingen er basert på selskapets økonomiske stilling, likviditet, budsjetter og framtidsutsikter. Styret mener at selskapet har tilstrekkelige økonomiske og finansielle ressurser til å kunne opprettholde sin virksomhet i 2025 og fremover..

Utvikling, resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2024 og stillingen pr. 31.12.24. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt utover det som fremkommer under som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

I desember 2023 ble det inngått en ny leieavtale mot Oslofjord Hotel AS. Avtalen vil gi en god sikkerhet for selskapets drift fremover, og også gi sikkerhet for tilstrekkelig likviditet. Det ble også i den forbindelse innbetalt ytterligere forskuddsleie fra Oslofjord Hotel AS. Dette har gitt muligheten for å redusere den rentebærende gjelden i selskapet, og vil gi økt finansiell stabilitet.

Selskapet kjøpte i desember 2023 bygningsmassen, eksklusiv tomter, som var eid av Brunstadstiftelsen (nå Oslofjordstiftelsen). I desember 2024 kjøpte selskapet også tomtene. Selskapet eier dermed all bygningsmasse inkl. tomter på Oslofjord Convention Center.

Selskapets omsetning var i 2024 på 229,5 MNOK. Årets overskudd etter skatt endte på 43,9 MNOK som i sin helhet foreslås overført til udekket tap. Selskapets egenkapital er på 341 MNOK. Av selskapets langsiktige gjeld til foretak i samme konsern, utgjør 4 082 MNOK forskuddsbetalt leie, i forbindelse med langsiktige leieavtale for anlegget, denne gjelden er ikke rentebærende.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.





Samfunnsansvar og åpenhetsloven

Selskapet arbeider aktivt for å ivareta sitt samfunnsansvar og sikre ansvarlige forretningspraksiser. I tråd med kravene i åpenhetsloven gjennomfører selskapet jevnlig aktsomhetsvurderinger for å kartlegge og redusere risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og leverandørkjede.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven § 5 vil bli offentliggjort på konsernet sine hjemmesider innen 30. juni 2025: www.oslofjordstiftelsen.no

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen for 2024 viser at selskapet har hatt en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 10,7 millioner kroner, mot 21,1 millioner kroner i 2023. Reduksjonen skyldes i hovedsak høyere inntektsføring av forskuddsleie samt økte kundefordringer.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 202,1 millioner kroner i 2024, hovedsakelig som følge av betydelige investeringer i varige driftsmidler. Dette er noe lavere enn tilsvarende investeringer i 2023, som utgjorde 955,6 millioner kroner.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 148,4 millioner kroner i 2024, som følge av opptak av ny langsiktig gjeld. Dette bidro til å finansiere investeringene i perioden.

Samlet sett medførte årets kontantstrøm en reduksjon i kontanter og bankinnskudd med 43,0 millioner kroner, slik at kontantbeholdningen per 31.12.2024 utgjorde 16,6 millioner kroner.

Arbeidsmiljø/Likestilling

Selskapet har 2 ansatte pr. 31.12.24 fordelt på 0 kvinner og 2 menn. Styret består av 3 menn og ingen kvinner. Det er for tiden et langtidsfravær i selskapet som startet i september 2024.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Selskapet har hatt stort fokus på Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø for alle vedlikehold og byggeprosjekter på Oslofjord. Det har ikke vært registrert avvik på ulykker med personskade i 2024.

Ytre miljø

Oslofjord arbeider målrettet med å redusere miljøpåvirkning og sikre bærekraftige løsninger i anleggets utvikling og drift. Alle hotellbyggene er klassifisert som lavenergibygg og plassert strategisk for å utnytte sol- og lysforhold optimalt.

Anlegget har en energisentral som dekker over 95 % av energibehovet med fornybare energikilder. Utslippene reduseres med 208 tonn klimagasser i forhold til utslippsmengder før utbyggingen.

I 2023 ble det installert solcelleanlegg, noe som ytterligere økte egenproduksjonen av fornybar energi. Anlegget er plassert på taket av Konferansesenter Nord, og med sine 454 solcelle-paneler produseres over 1000 Kwh pr. døgn på en vanlig soldag i juli. Årsproduksjonen er beregnet til 167 000 KWh, tilsvarende 10 eneboliger (snittverdi pr. år).

Oslofjords miljøarbeid støtter FNs bærekraftsmål, særlig innen ren energi og bærekraftige lokalsamfunn. Området er også utviklet med fokus på trygge og tilgjengelige grøntarealer for besøkende og ansatte.





Sandefjord, 28.april 2025
Styret for Oslofjord Property AS

Svein Gangsø
Styrets leder

Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem

Leif Arne Bratlie
Styremedlem





Oslofjord Property AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	45 465	1 223 721
Annen driftsinntekt	2	229 436 513	193 424 179
Sum driftsinntekter		<u>229 481 978</u>	<u>194 647 900</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	2 959 721	3 682 407
Avskrivning	4	97 768 869	105 689 572
Annen driftskostnad	3, 5	38 398 495	25 898 848
Sum driftskostnader		<u>139 127 085</u>	<u>135 270 827</u>
Driftsresultat		<u>90 354 893</u>	<u>59 377 073</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		59 725	0
Annen finansinntekt		1 524 083	16 853
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 768 493	51 434 532
Annen finanskostnad		10 833 675	14 875 918
Netto finansposter	6	<u>-34 018 360</u>	<u>-66 293 597</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>56 336 533</u>	<u>-6 916 524</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>12 394 058</u>	<u>-1 521 492</u>
Årsresultat		<u>43 942 475</u>	<u>-5 395 032</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	43 942 475	-5 395 032





Oslofjord Property AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	10 616 273	23 010 331
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 899 664 416	3 799 242 629
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	192 867 729	188 982 582
Sum varige driftsmidler	10	<u>4 092 532 145</u>	<u>3 988 225 211</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	5 030 000	8 000 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	297 189 964
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 030 000</u>	<u>305 189 964</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 108 178 418</u>	<u>4 316 425 506</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10, 11	19 421 194	556 873
Andre fordringer	11	5 350 635	21 813 196
Sum fordringer		<u>24 771 829</u>	<u>22 370 069</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	16 631 807	59 597 610
Sum omløpsmidler		<u>41 403 636</u>	<u>81 967 679</u>
Sum eiendeler		<u>4 149 582 054</u>	<u>4 398 393 185</u>





Oslofjord Property AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 13	376 985 000	376 985 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	9	-35 924 283	-79 866 759
Sum egenkapital		<u>341 060 717</u>	<u>297 118 241</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	200 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	<u>3 785 021 109</u>	<u>3 889 153 645</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 785 021 109</u>	<u>4 089 153 645</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	11	9 092 442	2 222 536
Skyldige offentlige avgifter	12	12 752 694	7 120 226
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>1 655 092</u>	<u>2 778 537</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>23 500 228</u>	<u>12 121 299</u>
Sum gjeld		<u>3 808 521 337</u>	<u>4 101 274 944</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 149 582 054</u>	<u>4 398 393 185</u>

Svein Gangsø
Styreleder

31. desember 2024
Sandefjord, 28. april 2025

Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem

Leif-Arne Bratlie
Styremedlem

Kjell Sandersen

Kjell Sandersen
Daglig leder





Oslofjord Property AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		56 336 533	-6 916 524
Inntektsført forskuddsleie		-155 386 546	-81 002 485
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-79 000
Ordinære avskrivninger		97 768 869	105 689 572
Endring i kundefordringer		-18 864 321	3 235 694
Endring i leverandørgjeld		6 869 907	-6 386 360
Endring i andre tidsavgrensningsposter		24 001 308	6 567 109
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>10 725 750</u>	<u>21 108 006</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	79 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-202 075 803	-631 006 895
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-8 000 000
Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer		0	2 399 984
Utbetaling av langsiktig fordring til selskap i samme konsern		-3 029 725	-319 000 000
Innbetaling av tidligere innbetalt kapital		2 970 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-202 135 528</u>	<u>-955 527 911</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		377 277 619	3 785 122 740
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-228 833 644	-2 792 421 521
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>148 443 975</u>	<u>992 701 219</u>
Netto endring i likvider i året		-42 965 803	58 281 314
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>59 597 610</u>	<u>1 316 296</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>16 631 807</u>	<u>59 597 610</u>





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Forskuddsleie og minimumsleie fra Oslofjord Holding AS inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av 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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Driftsinntekter

Selskapets omsetning er i all hovedsak innenfor virksomhetsområde utleie av fast eiendom knyttet til konferanser/eventer/hotellovernatting/servering/internat mm. Omsetningen foregår i Sandefjord kommune.

Av selskapets totale inntekter, utgjør 233 629 007 NOK leieinntekter.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 532 482	2 786 142
Arbeidsgiveravgift	292 659	455 426
Pensjonskostnader	101 170	155 438
Andre ytelser*	33 410	285 401
Sum	<u>2 959 721</u>	<u>3 682 407</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

*Alle kostnader til byggherrens rigg og drift beregnes ved at timene til de ansatte fordeles på prosjekt og drift, og fordeles etter dette over fra resultat til prosjektet. Denne fordelingen rapporteres under andre ytelser og utgjør en mindre andel i 2023, ettersom byggeprosjektet i hovedsak ble ferdigstilt første halvår 2022. Fordelte kostnader for 2023 ligger her med 214 217 NOK. Det er ingen slike fordelte kostnader i 2024.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 413 248	75 000
Pensjonsutgifter	84 795	0
Annen godtgjørelse	8 927	0

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	220 500	170 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 083 928 844	294 170 562	72 220 944	4 450 320 350
Tilgang kjøpt driftsm.	170 300 000	29 742 763	2 033 041	202 075 804
Anskaffelseskost 31.12.	4 254 228 844	323 913 325	74 253 985	4 652 396 154
Akk.avskrivning 31.12.	-428 818 411	-131 045 597	0	-559 864 008
Balanseført pr. 31.12.	3 825 410 433	192 867 728	74 253 985	4 092 532 146
Årets avskrivninger	71 998 369	25 770 500	0	97 768 869
Økonomisk levetid	33-50 år	10-20 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Anlegg under utførelse vedrører råbygg i tilknytning til flerbruksanlegget, oppgradering av kontrollokaler og renovasjonsbygg. Anlegget avskrives etter hvert som det blir ferdigstilt.

Tilgang på 170 300 000 under Tomter, bygninger og annen eiendom gjelder kjøp av tomter og avskrives ikke

Note 5 - Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader transportmidler, reiser, frakt o.l	35 807	40 513
Kostnader FDV, maskiner, inventar og verktøy	24 638 448	14 775 372
Fremmed tjeneste	2 725 179	2 091 743
Tomtefeste	7 132 042	6 544 671
Forsikringspremier	3 745 599	2 331 493
Annen driftskostnad	121 420	115 056
Sum	38 398 495	25 898 848





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Netto finansposter

	2024	2023
<i>Finansinntekter</i>		
Annen renteinntekt	1 053 048	121
Agio	0	16 732
Annen finansinntekt	471 035	0
Sum Finansinntekter	<u>1 524 083</u>	<u>16 853</u>
<i>Finanskostnader</i>		
Rentekostnader foretak i samme konsern	-24 768 493	-51 434 532
Annen rentekostnad	-10 826 299	-14 866 566
Disagio	-3 766	-5 572
Annen finanskostnad	-3 610	-3 780
Sum Finanskostnader	<u>-35 602 168</u>	<u>-66 310 450</u>
Netto Finansposter	<u>-34 078 085</u>	<u>-66 293 597</u>

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	12 394 059	-1 521 492
Årets totale skattekostnad	<u>12 394 059</u>	<u>-1 521 492</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	56 336 533	-6 916 524
Permanente forskjeller	102	19 868
Endring i midlertidige forskjeller	-101 122 512	-109 375 187
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	-12 664 916	25 071 559
Årets skattegrunnlag	<u>-57 450 793</u>	<u>-91 200 284</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	748 507 337	647 384 608
Utestående fordringer	0	217
Sum	<u>748 507 337</u>	<u>647 384 825</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-753 987 181	-696 536 386
Avskåret rentefradrag til fremføring	-42 775 938	-55 440 854
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-48 255 782</u>	<u>-104 592 415</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-10 616 272	-23 010 331
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2024	
22% skatt av resultat før skatt	12 394 037	
Permanente forskjeller (22%)	22	





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Beregnet skattekostnad	<u>12 394 059</u>
Effektiv skattesats *)	22 %
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt	

Oslofjord Property AS balansefører utsatt skattefordel pr. 31.12.2024. Langtidsbudsjett for selskapet viser fortsatt fremtidig inntjening som sannsynlig utnyttelse av skattefordelen i balansen.

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor					
Brunstadstiftelsen	Sandefjord					
Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Oslofjord Property Prosjekt AS	Melsomvik	100 %	0 %	2 052 454	4 128 392	8 000 000

Oslofjord Property AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskasloven § 3-7. Konsernregnskapet leveres av Oslofjord Holding AS, org.nr. 897 543 702

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	376 985 000	-79 866 758	297 118 242
Årsresultat	0	43 942 475	43 942 475
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>376 985 000</u>	<u>-35 924 283</u>	<u>341 060 717</u>

Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Skageraak Sparebank	0	200 000 000

Rente har blitt beregnet etterskuddsvis og betales ved utgangen av hver måned. Lånet er avdragsfritt frem til full innfrielse og er i løpet av 2024 innfridd.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Driftstilbehør	0	3 799 242 629
Kundefordringer	0	556 873
Varelager	0	0
Sum	<u>0</u>	<u>3 799 799 502</u>

Det er registrert 200 000 000 i hver av de opplyste eindelsgruppene

Konserngjeld er spesifisert i note 11.





Oslofjord Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kundefordringer	23 365 885	504 438
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	0	297 189 964
Sum	<u>23 365 885</u>	<u>297 694 402</u>

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld	1 736 304	1 768 380
Annen kortsiktig gjeld	726 393	1 308 000
Langsiktig lån foretak i samme konsern	<u>3 785 021 109</u>	<u>3 889 153 645</u>
Sum	<u>3 787 483 806</u>	<u>3 892 230 025</u>

Av selskapets langsiktige gjeld til foretak i samme konsern, utgjør 3 022 320 000 i 2023 og 3 053 045 454 i 2024 forkudssbetalt leie.

Renter tilknyttet nærstående fremkommer i note 6 for netto finansposter.

Note 12 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	2024 114 784
---------------------------------	-----------------

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære	376 985 000	1	376 985 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslofjord Holding AS	376 985 000	100 %	100 %

Note 14 - Nærstående parter

Selskapets ledelse som innehar innkjøpsfullmakter og singeringsfullmakter for selskapet, leverer en årlig oppdatering på sine nærstående parter. Hensikten med dette er å sikre at leverandører med nærstående relasjoner til ledelsen i Oslofjord Property AS, leverer sine varer/tjenester på markedsmessige vilkår.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545380742

Dokument

Årsrapport - Oslofjord Property AS - 2024

Hoveddokument

15 sider

Initiert på 2025-04-28 16:12:16 CEST (+0200) av

Johannes Wachter (JW)

Ferdigstilt den 2025-04-29 12:12:24 CEST (+0200)

Initiativtaker

Johannes Wachter (JW)

Oslofjord Convention Center AS

Organisasjonsnr. 931124234

johannes.wachter@oslofjord.com

+4747519949

Underskriverne

Svein Gangsø (SG)

sg@sgac.no

Signert 2025-04-28 16:28:49 CEST (+0200)

Leif-Arne Bratlie (LB)

leif.arne.bratlie@conturo.no

Signert 2025-04-28 20:00:53 CEST (+0200)

Kjell Sandersen (KS)

kjell.sandersen@oslofjord.com

Signert 2025-04-29 12:12:24 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545380742

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 Oslofjord Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslofjord Property AS som viser et overskudd på kr 43 942 475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



revisjon

Ledelsens 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Fredrikstad, 30. april 2025
Re-Visjon AS

Robert Sundt
statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen