



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 947 779  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RAUBEKKGATA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skabos vei 4  
0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	141 421 490	163 078 711
<b>Sum inntekter</b>		<b>141 421 490</b>	<b>163 078 711</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	119 753 526	137 639 624
Annen driftskostnad	3, 9	1 524 157	1 146 400
<b>Sum kostnader</b>	3	<b>121 277 684</b>	<b>138 786 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 143 806</b>	<b>24 292 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		
Annen renteinntekt		123 691	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 691</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9		
Annen rentekostnad		101 240	
Annen finanskostnad	9	5 221 180	3 125 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 322 419</b>	<b>3 125 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 198 729</b>	<b>-3 125 939</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 945 078</b>	<b>21 166 747</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 287 917	4 656 685
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 657 161</b>	<b>16 510 062</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>11 657 161</b>	<b>16 510 062</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 657 161</b>	<b>16 510 062</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 657 161</b>	<b>16 510 062</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		26 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Disponering annen egenkapital		-14 342 839	16 510 062
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 657 161</b>	<b>16 510 062</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>7 788 871</b>	<b>30 083 388</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 600 000	201 777 072
Andre kortsiktige fordringer		16 200 000	10 089 354
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 800 000</b>	<b>211 866 426</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 373 404	17 897 546
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 373 404</b>	<b>17 897 546</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 962 275</b>	<b>259 847 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 962 275</b>	<b>259 847 360</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 430</b>	<b>20 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	5 216 475	19 559 314
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 216 475</b>	<b>19 559 314</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>5 236 905</b>	<b>19 579 744</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 557 414	5 516 730
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 557 414</b>	<b>5 516 730</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	9		18 292 356
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>18 292 356</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 557 414</b>	<b>23 809 086</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			189 307 683
Leverandørgjeld		1 270 723	14 494 764
Betalbar skatt	6	7 247 233	
Utbytte	5	26 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	10	16 650 000	12 656 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 167 956</b>	<b>216 458 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 725 370</b>	<b>240 267 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 962 275</b>	<b>259 847 360</b>



Årsregnskap

**2020**

Raubekkgata Eiendom AS

Org.nr.: 918 947 779



## Raubekkgata Eiendom AS

### Styrets årsberetning

#### Virksomhetens art og beliggenhet

Selskapet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom i Hamar kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

#### Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har per 31.12.2020 solgt og ferdigstilt henholdsvis 33 og 19 leiligheter for prosjektene "Stålverket 1" og "Stålverket 3" - hvor det er to leiligheter i "Stålverket 3" som ikke er overlevert. Per 31.12.2020 har selskapet også ferdigstilt 28 leiligheter for prosjektet "Stålverket 2" hvor én leilighet er usolgt, og hvor resten er solgt og overlevert.

#### Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 141,4 (163,1) millioner kroner og et årsresultat på 11,7 (16,5) millioner kroner. Selskapets egenkapital ved årsskiftet var 5,2 (19,6) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har fått oppgjør for overleverte leiligheter med unntak av en enhet og har likviditet.

Selskapet hadde i 2020 (2019) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 218,6 (-143,8) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -204,1 (141,0) millioner kroner.

#### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at selskapets årsresultatet på kr 11 657 161 disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	kr 26 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -14 342 839
<b>Sum</b>	<b>kr 11 657 161</b>

#### Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte og styret består av tre menn samt én kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

#### Redegjørelse om den fremtidige utviklingen



Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon. Det er kun én usolgt bolig per 31.12.2020.

#### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

#### **Finansiell risiko**

Selskapet har likvide midler og er i hovedsak egenkapitalfinansiert. Som følge av at selskapet i hovedsak er egenkapitalfinansiert er det lav finansiell risiko fremover.

#### **Markedsrisiko**

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi. Selskapet har på den annen side kun én usolgt bolig per 31.12.2020, slik at markedsrisiko vurderes som lav.

#### **Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksterne megler.

#### **Likviditetsrisiko**

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

Oslo, 26.04.2021

Styret i Raubekkgata Eiendom AS

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Dag Byrøygard  
styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem



## Raubekkgata Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Salgsinntekt	2	<u>141 421 490</u>	<u>163 078 711</u>
Sum driftsinntekter		<u>141 421 490</u>	<u>163 078 711</u>
Varekostnad	9	119 753 526	137 639 624
Annen driftskostnad	3, 9	<u>1 524 157</u>	<u>1 146 400</u>
Sum driftskostnader	3	<u>121 277 684</u>	<u>138 786 025</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>20 143 806</u></b>	<b><u>24 292 686</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 691	0
Annen rentekostnad		101 240	0
Annen finanskostnad	9	<u>5 221 180</u>	<u>3 125 939</u>
Resultat av finansposter		<u>-5 198 729</u>	<u>-3 125 939</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>14 945 078</u></b>	<b><u>21 166 747</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>3 287 917</u>	<u>4 656 685</u>
<b>Årsresultat</b>	5	<b><u>11 657 161</u></b>	<b><u>16 510 062</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		26 000 000	0
Disponering annen egenkapital		<u>-14 342 839</u>	<u>16 510 062</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>11 657 161</u></b>	<b><u>16 510 062</u></b>



## Raubekkgata Eiendom AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	8	7 788 871	30 083 388
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 600 000	201 777 072
Andre kortsiktige fordringer		<u>16 200 000</u>	<u>10 089 354</u>
Sum fordringer		<u>17 800 000</u>	<u>211 866 426</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 373 404	17 897 546
Sum omløpsmidler		<u>57 962 275</u>	<u>259 847 360</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>57 962 275</u>	<u>259 847 360</u>

**Raubekkgata Eiendom AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		<u>20 430</u>	<u>20 430</u>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	5	<u>5 216 475</u>	<u>19 559 314</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 216 475</u>	<u>19 559 314</u>
Sum egenkapital	5	<u>5 236 905</u>	<u>19 579 744</u>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	6	<u>1 557 414</u>	<u>5 516 730</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 557 414</u>	<u>5 516 730</u>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Ansvarlig lån	9	<u>0</u>	<u>18 292 356</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>18 292 356</u>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	189 307 683
Leverandørgjeld		1 270 723	14 494 764
Betalbar skatt	6	7 247 233	0
Utbytte	5	26 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>16 650 000</u>	<u>12 656 083</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>51 167 956</u>	<u>216 458 530</u>
Sum gjeld		<u>52 725 370</u>	<u>240 267 616</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>57 962 275</b></u>	<u><b>259 847 360</b></u>



## Raubekkgata Eiendom AS

---

### Balanse

Note                      2020                      2019  
Oslo, 26.04.2021  
Styret i Raubekkgata Eiendom AS

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Dag Byrøygard  
styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem

**Raubekkgata Eiendom AS****Kontantstrømoppstilling**

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	14 945 078	21 166 748
Periodens betalt skatt	0	0
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	22 294 517	3 378 620
Endringer i kundefordringer	200 177 072	-163 078 711
Endringer i andre fordringer	-6 110 646	-7 951 354
Endringer i leverandørgjeld	-13 224 041	7 642 210
Endringer i andre tidsavgrensede poster	456 517	-4 956 517
<b>(A) NETTOKONTANTSTRØM FRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>218 538 497</b>	<b>-143 799 004</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Inn-/utbetaling forskudd fra kunder	-11 822 600	1 505 600
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-189 307 638	138 831 441
Inn-/utbetaling av fellesgjeld	15 360 000	0
Inn-/utbetaling av ansvarlig lån fra aksjonærer	-18 292 356	712 427
<b>(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-204 062 594</b>	<b>141 049 468</b>
<b>SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)</b>	<b>14 475 858</b>	<b>-2 749 537</b>
Likviditetsbeholdning per 01.01.	17 897 546	20 647 083
Likviditetsbeholdning per 31.12.	32 373 404	17 897 546



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Utviklingseiendommer
- Kundefordringer
- Prosjektresultat

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 2 - Salgsinntekter per region

Salg i 2020 og 2019 er gjennomført i Hamar kommune.

#### Note 3 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2020 eller 2019 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 58 750. For 2019 var beløpet kr 27 813. Beløpene er inkludert merverdiavgift.

#### Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr. 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>-9 570</b>	<b>19 559 314</b>	<b>19 579 744</b>
Årets resultat	0	0	11 657 161	11 657 161
Avsatt utbytte	0	0	-26 000 000	-26 000 000
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>30 000</b>	<b>-9 570</b>	<b>5 216 475</b>	<b>5 236 905</b>



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 247 233	0
Endring i utsatt skatt	-3 959 316	4 656 685
Skattekostnad ordinært resultat	3 287 917	4 656 685
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 945 078	21 166 747
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	29 050 657	-22 307 008
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 053 769	0
Skattepliktig inntekt	32 941 966	-1 140 261
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 247 233	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 247 233	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	14 945 078	21 166 747
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 287 917	4 656 684
Sum	3 287 917	4 656 684
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-8 620 844	-165 647 259	-157 026 414
Fordringer	16 200 000	201 777 072	185 577 072
Avsetninger mv	-500 000	0	500 000
Sum	7 079 156	36 129 813	29 050 657
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 053 769	-11 053 769
Grunnlag for utsatt skatt	7 079 156	25 076 044	17 996 888
Utsatt skatt (22 %)	1 557 414	5 516 730	3 959 315



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 7 Garantier

Selskapet har ferdigstilt tre byggetrinn i prosjektet "Stålverket" beliggende i Hamar kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2020 er kr. 17 871 750 (kr 12 612 600 per 31.12.2019).

#### Note 8 Utviklingseiendom

Selskapet har kjøpt en eiendom for utviklingsformål i Hamar kommune. Prosjektet er ferdigstilt, og det gjenstår én usolgt bolig per 31.12.2020.

Beholding	31.12.2020	31.12.2019
Beholdningsført verdi utviklingseiendom	0	27 880 233
Beholdningsført verdi av usolgt enhet	7 788 871	0
Beholdningsførte finanskostnader	0	2 203 156
<b>Sum</b>	<b>7 788 871</b>	<b>2 203 156</b>

#### Note 9 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Transaksjoner (inkl. mva) med nærstående:

	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra nærstående*	68 191 159	135 210 322
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	1 062 500	959 375
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	2 456 390	2 718 087
<b>Sum</b>	<b>71 710 049</b>	<b>138 887 784</b>

\* Entreprenørselskap var nærstående av aksjonær frem til og med 31.08.2020, og 2020-tall begrenses følgelig til denne dato.

Gjeld til nærstående:

	2020	2019
Langsiktig ansvarlig lån*	0	18 292 356
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>18 292 356</b>

  

Kostnadsførte renter i året	173 015	0
Balanseførte renter tilknyttet ansvarlig lån	0	712 426

\* Ansvarlig lån gitt 50 % fra Nordr Norge AS og 50 % fra Obos Nye Hjem AS.



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

---

#### Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Selskapets kortsiktige gjeld består av:

	2020	2019
Forskudd fra kunder	790 000	12 612 600
Avsetninger forpliktelser	500 000	0
Borettslagsgjeld	15 360 000	0
Annen gjeld	0	43 483
<b>Sum</b>	<b>16 650 000</b>	<b>12 656 083</b>



Vidi Revisjon AS  
Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Raubekkgata Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Raubekkgata Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 657 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet/dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2020

VIDI REVISJON AS

  
Roger Drage  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap

## 2020

### Raubekkgata Eiendom AS

Org.nr.: 918 947 779



## Raubekkgata Eiendom AS

### Styrets årsberetning

#### Virksomhetens art og beliggenhet

Selskapet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom i Hamar kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

#### Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har per 31.12.2020 solgt og ferdigstilt henholdsvis 33 og 19 leiligheter for prosjektene "Stålverket 1" og "Stålverket 3" - hvor det er to leiligheter i "Stålverket 3" som ikke er overlevert. Per 31.12.2020 har selskapet også ferdigstilt 28 leiligheter for prosjektet "Stålverket 2" hvor én leilighet er usolgt, og hvor resten er solgt og overlevert.

#### Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 141,4 (163,1) millioner kroner og et årsresultat på 11,7 (16,5) millioner kroner. Selskapets egenkapital ved årsskiftet var 5,2 (19,6) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har fått oppgjør for overleverte leiligheter med unntak av en enhet og har likviditet.

Selskapet hadde i 2020 (2019) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 218,6 (-143,8) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -204,1 (141,0) millioner kroner.

#### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at selskapets årsresultatet på kr 11 657 161 disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	kr 26 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -14 342 839
<b>Sum</b>	<b>kr 11 657 161</b>

#### Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte og styret består av tre menn samt én kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

#### Redegjørelse om den fremtidige utviklingen



Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon. Det er kun én usolgt bolig per 31.12.2020.

#### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

#### **Finansiell risiko**

Selskapet har likvide midler og er i hovedsak egenkapitalfinansiert. Som følge av at selskapet i hovedsak er egenkapitalfinansiert er det lav finansiell risiko fremover.

#### **Markedsrisiko**

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi. Selskapet har på den annen side kun én usolgt bolig per 31.12.2020, slik at markedsrisiko vurderes som lav.

#### **Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksternt megler.

#### **Likviditetsrisiko**

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

Oslo, 26.04.2021

Styret i Raubekkgata Eiendom AS

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Dag Byrøygard  
styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem



## Raubekkgata Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Salgsinntekt	2	<u>141 421 490</u>	<u>163 078 711</u>
Sum driftsinntekter		<u>141 421 490</u>	<u>163 078 711</u>
Varekostnad	9	119 753 526	137 639 624
Annen driftskostnad	3, 9	<u>1 524 157</u>	<u>1 146 400</u>
Sum driftskostnader	3	<u>121 277 684</u>	<u>138 786 025</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>20 143 806</u></b>	<b><u>24 292 686</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 691	0
Annen rentekostnad		101 240	0
Annen finanskostnad	9	<u>5 221 180</u>	<u>3 125 939</u>
Resultat av finansposter		<u>-5 198 729</u>	<u>-3 125 939</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>14 945 078</u></b>	<b><u>21 166 747</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>3 287 917</u>	<u>4 656 685</u>
<b>Årsresultat</b>	5	<b><u>11 657 161</u></b>	<b><u>16 510 062</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		26 000 000	0
Disponering annen egenkapital		<u>-14 342 839</u>	<u>16 510 062</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>11 657 161</u></b>	<b><u>16 510 062</u></b>



## Raubekkgata Eiendom AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	8	7 788 871	30 083 388
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 600 000	201 777 072
Andre kortsiktige fordringer		<u>16 200 000</u>	<u>10 089 354</u>
Sum fordringer		<u>17 800 000</u>	<u>211 866 426</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 373 404	17 897 546
Sum omløpsmidler		<u>57 962 275</u>	<u>259 847 360</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>57 962 275</u>	<u>259 847 360</u>

**Raubekkgata Eiendom AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-9 570	-9 570
Sum innskutt egenkapital		<u>20 430</u>	<u>20 430</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	<u>5 216 475</u>	<u>19 559 314</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 216 475</u>	<u>19 559 314</u>
Sum egenkapital	5	<u>5 236 905</u>	<u>19 579 744</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	<u>1 557 414</u>	<u>5 516 730</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 557 414</u>	<u>5 516 730</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	9	<u>0</u>	<u>18 292 356</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>18 292 356</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	189 307 683
Leverandørgjeld		1 270 723	14 494 764
Betalbar skatt	6	7 247 233	0
Utbytte	5	26 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>16 650 000</u>	<u>12 656 083</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>51 167 956</u>	<u>216 458 530</u>
Sum gjeld		<u>52 725 370</u>	<u>240 267 616</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>57 962 275</b></u>	<u><b>259 847 360</b></u>



## Raubekkgata Eiendom AS

---

### Balanse

Note                      2020                      2019  
Oslo, 26.04.2021  
Styret i Raubekkgata Eiendom AS

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Dag Byrøygard  
styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem



## Raubekkgata Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMFRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	14 945 078	21 166 748
Periodens betalt skatt	0	0
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	22 294 517	3 378 620
Endringer i kundefordringer	200 177 072	-163 078 711
Endringer i andre fordringer	-6 110 646	-7 951 354
Endringer i leverandørgjeld	-13 224 041	7 642 210
Endringer i andre tidsavgrensede poster	456 517	-4 956 517
<b>(A) NETTOKONTANTSTRØM FRAOPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>218 538 497</b>	<b>-143 799 004</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>(B) NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Inn-/utbetaling forskudd fra kunder	-11 822 600	1 505 600
Inn-/utbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-189 307 638	138 831 441
Inn-/utbetaling av fellesgjeld	15 360 000	0
Inn-/utbetaling av ansvarlig lån fra aksjonærer	-18 292 356	712 427
<b>(C) NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-204 062 594</b>	<b>141 049 468</b>
<b>SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)</b>	<b>14 475 858</b>	<b>-2 749 537</b>
Likviditetsbeholdning per 01.01.	17 897 546	20 647 083
Likviditetsbeholdning per 31.12.	32 373 404	17 897 546



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Selskapets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Utviklingseiendommer
- Kundefordringer
- Prosjektresultat

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 2 - Salgsinntekter per region

Salg i 2020 og 2019 er gjennomført i Hamar kommune.

#### Note 3 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2020 eller 2019 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 58 750. For 2019 var beløpet kr 27 813. Beløpene er inkludert merverdiavgift.

#### Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Raubekkgata Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr. 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>-9 570</b>	<b>19 559 314</b>	<b>19 579 744</b>
Årets resultat	0	0	11 657 161	11 657 161
Avsatt utbytte	0	0	-26 000 000	-26 000 000
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>30 000</b>	<b>-9 570</b>	<b>5 216 475</b>	<b>5 236 905</b>



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 247 233	0
Endring i utsatt skatt	-3 959 316	4 656 685
Skattekostnad ordinært resultat	3 287 917	4 656 685
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 945 078	21 166 747
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	29 050 657	-22 307 008
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 053 769	0
Skattepliktig inntekt	32 941 966	-1 140 261
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 247 233	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 247 233	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	14 945 078	21 166 747
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 287 917	4 656 684
Sum	3 287 917	4 656 684
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-8 620 844	-165 647 259	-157 026 414
Fordringer	16 200 000	201 777 072	185 577 072
Avsetninger mv	-500 000	0	500 000
Sum	7 079 156	36 129 813	29 050 657
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 053 769	-11 053 769
Grunnlag for utsatt skatt	7 079 156	25 076 044	17 996 888
Utsatt skatt (22 %)	1 557 414	5 516 730	3 959 315



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 7 Garantier

Selskapet har ferdigstilt tre byggetrinn i prosjektet "Stålverket" beliggende i Hamar kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2020 er kr. 17 871 750 (kr 12 612 600 per 31.12.2019).

#### Note 8 Utviklingseiendom

Selskapet har kjøpt en eiendom for utviklingsformål i Hamar kommune. Prosjektet er ferdigstilt, og det gjenstår én usolgt bolig per 31.12.2020.

Beholding	31.12.2020	31.12.2019
Beholdningsført verdi utviklingseiendom	0	27 880 233
Beholdningsført verdi av usolgt enhet	7 788 871	0
Beholdningsførte finanskostnader	0	2 203 156
<b>Sum</b>	<b>7 788 871</b>	<b>2 203 156</b>

#### Note 9 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Transaksjoner (inkl. mva) med nærstående:

	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra nærstående*	68 191 159	135 210 322
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	1 062 500	959 375
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	2 456 390	2 718 087
<b>Sum</b>	<b>71 710 049</b>	<b>138 887 784</b>

\* Entreprenørselskap var nærstående av aksjonær frem til og med 31.08.2020, og 2020-tall begrenses følgelig til denne dato.

Gjeld til nærstående:

	2020	2019
Langsiktig ansvarlig lån*	0	18 292 356
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>18 292 356</b>

  

Kostnadsførte renter i året	173 015	0
Balanseførte renter tilknyttet ansvarlig lån	0	712 426

\* Ansvarlig lån gitt 50 % fra Nordr Norge AS og 50 % fra Obos Nye Hjem AS.



## Raubekkgata Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

---

#### Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Selskapets kortsiktige gjeld består av:

	2020	2019
Forskudd fra kunder	790 000	12 612 600
Avsetninger forpliktelser	500 000	0
Borettslagsgjeld	15 360 000	0
Annen gjeld	0	43 483
<b>Sum</b>	<b>16 650 000</b>	<b>12 656 083</b>



## Raubekkgata Eiendom AS

Org. nr. 918 947 779

---

### Protokoll fra styremøte 26.04.2021

Møtet ble avholdt digitalt. Til stede fra styret var Knut Erik Manstad, Dag Byrøygard, Kristin Solerød Tronaas og Sigbjørn Fondenes. Da mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede er styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten.

1. Forslag til årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått.

Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2020 slik som vist i årsregnskapet.

*Vedtak:*

Styret vedtar den fremlagte årsberetningen, resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2020.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Oslo, 26.04.2021

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Dag Byrøygard  
styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem



## Raubekkgata Eiendom AS

Org. nr. 918 947 779

---

### Protokoll fra ordinær generalforsamling 2021

Mandag 26. april 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Raubekkgata Eiendom AS. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

I innkallelsen til den ordinære generalforsamlingen var det satt opp følgende saker til behandling;

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2. Overføring av årets resultat i henhold til den fastsatte balanse.
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre og revisor.
4. Valg av nytt styre
5. Eventuelt.

Knut Erik Manstad åpnet generalforsamlingen og ble valgt som møteleder. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Sigbjørn Fondenes valgt.

Følgende aksjonærer møtte:

Tilstede var: OBOS Nye Hjem AS ved Knut Erik Manstad med fullmakt for 50 aksjer  
Nordr Norge AS ved Sigbjørn Fondenes med fullmakt for 50 aksjer.

Samtlige aksjer var dermed representert.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten:

1. Resultatregnskapet, årsberetningen,, balansen samt noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Deretter ble resultatregnskapet og balansen fastsatt enstemmig.
2. Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
3. Revisors godtgjørelse ble vedtatt dekket etter regning. Det ble besluttet ikke å utbetale styrehonorar.
4. De av styrets medlemmer som var på valg, ble gjenvalgt.
5. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

---

Knut Erik Manstad

---

Sigbjørn Fondenes



Returneres til:  
Vidi Revisjon AS  
Johan Scharffenbergs vei 91  
0694 Oslo

Oslo, 26.04.2021

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Raubekkgata Eiendom AS AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

### Skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

### Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller



- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områder driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

---

Knut Erik Manstad  
styreleder

---

Sigbjørn Fondenes  
styremedlem