



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 947 772
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAVSGATE UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	91 956	83 158
Sum kostnader		91 956	83 158
Driftsresultat		-91 956	-83 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 097	5 923
Sum finansinntekter		29 097	5 923
Annen rentekostnad			143
Sum finanskostnader			143
Netto finans		29 097	5 780
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-62 859	-77 378
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-62 859	-77 378
Årsresultat	3	-62 859	-77 378
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-62 859	-77 378
Totalresultat		-62 859	-77 378
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-62 859	-77 378
Sum overføringer og disponeringer		-62 859	-77 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	8 618 592	8 618 592
Sum finansielle anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Sum anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	30 333 356	14 452 072
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	35 020	5 923
Konsernfordringer	6	10 233 650	515 485
Sum fordringer		10 268 670	521 408
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		481 502	416 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 502	416 773
Sum omløpsmidler		41 083 529	15 390 253
SUM EIENDELER		49 702 121	24 008 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		279 485	216 626
Sum opptjent egenkapital		-279 485	-216 626
Sum egenkapital	3	1 220 515	1 283 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 400 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
Sum langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	7 280 891	
Leverandørgjeld		1 389 175	1 132 220
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		411 541	93 251
Sum kortsiktig gjeld		9 081 607	1 225 471
Sum gjeld		48 481 607	22 725 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 702 121	24 008 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638530

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 947 772
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAVSGATE UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 947 772
OLAVSGATE UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	91 956	83 158
Sum kostnader		91 956	83 158
Driftsresultat		-91 956	-83 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 097	5 923
Sum finansinntekter		29 097	5 923
Annen rentekostnad			143
Sum finanskostnader			143
Netto finans		29 097	5 780
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-62 859	-77 378
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-62 859	-77 378
Årsresultat	3	-62 859	-77 378
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-62 859	-77 378
Totalresultat		-62 859	-77 378
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-62 859	-77 378
Sum overføringer og disponeringer		-62 859	-77 378



Organisasjonsnr: 919 947 772
OLAVSGATE UTBYGGING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	8 618 592	8 618 592
Sum finansielle anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Sum anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	30 333 356	14 452 072
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	35 020	5 923
Konsernfordringer	6	10 233 650	515 485
Sum fordringer		10 268 670	521 408
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		481 502	416 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 502	416 773
Sum omløpsmidler		41 083 529	15 390 253
SUM EIENDELER		49 702 121	24 008 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		279 485	216 626
Sum opptjent egenkapital		-279 485	-216 626
Sum egenkapital	3	1 220 515	1 283 374



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	28 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 400 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
Sum langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	7 280 891	
Leverandørgjeld		1 389 175	1 132 220
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		411 541	93 251
Sum kortsiktig gjeld		9 081 607	1 225 471
Sum gjeld		48 481 607	22 725 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 702 121	24 008 845



Organisasjonsnr: 919 947 772
OLAVSGATE UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

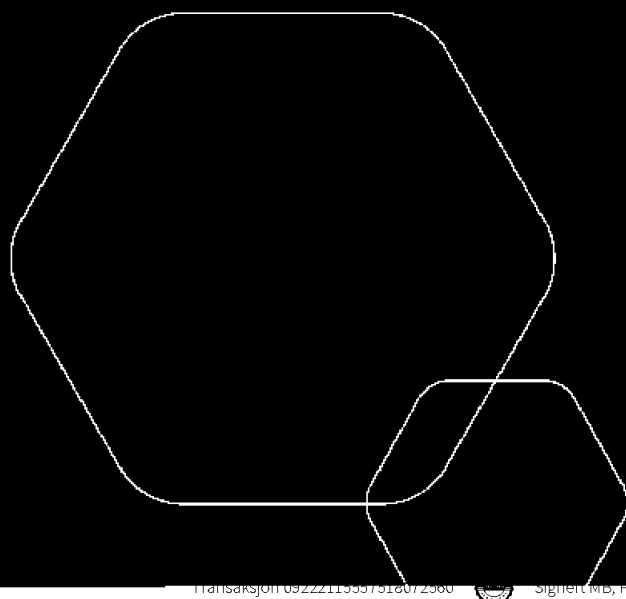
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2023 Olavsgate Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 947 772

Transaksjon 09222115937516072980  Signert med FAKSØ, KR, FK



RESULTATREGNSKAP

OLAVSGATE UTBYGGING AS

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	1	91 956	83 158
Sum driftskostnader		91 956	83 158
Driftsresultat		-91 956	-83 158
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		29 097	5 923
Annen rentekostnad		0	143
Resultat av finansposter		29 097	5 780
Resultat før skattekostnad	2	-62 859	-77 378
Resultat		-62 859	-77 378
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	-62 859	-77 378
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		62 859	77 378
Sum overføringer		-62 859	-77 378

OLAVSGATE UTBYGGING AS

SIDE 2





BALANSE

OLAVSGATE UTBYGGING AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	8 618 592	8 618 592
Sum finansielle anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Sum anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	30 333 356	14 452 072
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	6	35 020	5 923
Konsernfordringer	6	10 233 650	515 485
Sum fordringer		10 268 670	521 408
Bankinnskudd, kontanter o.l.		481 502	416 773
Sum omløpsmidler		41 083 529	15 390 253
Sum eiendeler		49 702 121	24 008 845

OLAVSGATE UTBYGGING AS

SIDE 3





BALANSE			
OLAVSGATE UTBYGGING AS			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-279 485	-216 626
Sum opptjent egenkapital		-279 485	-216 626
Sum egenkapital	3	1 220 515	1 283 374
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 400 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	7 280 891	0
Leverandørgjeld		1 389 175	1 132 220
Annen kortsiktig gjeld		411 541	93 251
Sum kortsiktig gjeld		9 081 607	1 225 471
Sum gjeld		48 481 607	22 725 471
Sum egenkapital og gjeld		49 702 121	24 008 845

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Olavsgate Utbygging AS

Morten Borge
styreleder/daglig leder

Knut Rugtvedt
styremedlem

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden
styremedlem

Frederic Kristoffersen
styremedlem

OLAVSGATE UTBYGGING AS

SIDE 4





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 1 Lønnskostnader

Olavsgate Utbygging AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.





Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-62 859	-77 378
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 737 338	-767 028
Skattepliktig inntekt	-2 800 198	-844 406
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	3 517 238	779 900	-2 737 338
Sum	3 517 238	779 900	-2 737 338
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 796 724	-996 526	2 800 198
Grunnlag for utsatt skattefordel	-279 485	-216 626	62 859
Utsatt skattefordel (22 %)	-61 487	-47 658	13 829

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 500 000	0	0	-216 626	1 283 374
Årets resultat				-62 859	-62 859
Pr 31.12.2023	1 500 000	0	0	-279 485	1 220 515

Selskapets aksjekapital er 1 500 000,- fordelt på 100 aksjer a kr. 15 000,-.

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Regnskapet til Olavsgate Utbygging AS er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede. Eierne låner inn kapital ved behov.

Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost/balanseført verdi
Olavsgt. 26 AS 31.12.2023	100 %	8 618 592
Total verdi aksjer 31.12.2023	100 %	8 618 592

Selskapet eier alle aksjene i Olavsgt. 26 AS pr. 31.12.2023

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)
Olavsgt. 26 AS	Porsgrunn	100 %	-4 067 693	-138 677





Note 5 Varer - utbyggingsprosjekter

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	30 333 356	14 452 072

Note 6 Fordringer på selskap i samme konsern

Lånetager:	2023	2022
Olavsgt. 26 AS	9 183 650	115 485

Dette er en fordring som har oppstått ved kjøp av aksjene i Olavsgt. 26 AS i 2022.

I 2023 så refinansieres lånene i Olavsgate Utbygging og Olavsgt. 26 AS. Tomtelånet i Olavsgt. 26 AS på kr. 9 000 000 + renter og gebyr blir gjort opp ved opptak av nytt lån i Olavsgate Utbygging AS. Oppgjøret på kr. 9 068 165,- tilføres fordringen mot Olavsgt. 26 AS. Fordringen renteberegnes ikke.

Aksjonærlån

Låntager:	2023	2022	Påløpt renteinntekt
Olavsgt. 26 AS	1 050 000	400 000	35 020

Alle fordringer forfaller innen 31.12.26. Det er ikke stilt sikkerhet for lånene.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I OLAVSGATE UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	15 000,0	1 500 000
Sum	100		1 500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgard Bolig AS	50	50,0	50,0
Pbbl Prosjekt AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0





Note 8 Lån fra aksjonærer og langsiktig gjeld

	Lånesaldo 31.12.2023	Påløpt rente 31.12.2023
Aksjonær:		
Lån fra PBBL Prosjekt AS	5 700 000	201 341
Lån fra Heimgard Bolig AS	5 700 000	181 794
Sum	11 400 000	383 135

All gjeld forfaller innen 31.12.2026. Det er ikke stilt sikkerhet for lånene.

	2023	2022
Aksjelån fra DNB	0	18 000 000

Lånet i DNB er innfridd pr. 28.12.23 og Olavsgate Utbygging AS har tatt opp nytt tomtelån på kr. 28 000 000 og nytt byggelån til 1. byggetrinn 27 leiligheter med garasjekjeller, med ordinær bevilgning på kr. 140 000 000 i Pareto Bank ASA, Postb. 1829, 0123 Oslo. Samtidig innfris også renter og gebyr kr. 9 068 165 på lån utstedt til Olavsgt. 26 AS, se note 6 fordringer på selskap i samme konsern.

Långiver:	Lånesaldo tomtelån 2023	Lånesaldo tomtelån 2022
Pareto Bank ASA	28 000 000	0

Långiver:	Lånesaldo byggelån 2023	Lånesaldo byggelån 2022
Pareto Bank ASA	7 280 891	0
Ordinær bevilgning byggelån	140 000 000	

Sikkerhet:

Panterett stor NOK 350 000 000 tinglyst i Olavsgate 26, gnr. 200 bnr. 1904 i Porsgrunn kommune tinglyst med 1. prioritet. Hjemmelshaver og reell eier: Olavsgt. 26 AS.

Førsteprioritets pant i borettslagsandelene som etableres på sikt.

Proratarisk selvskyldnerkausjon pålydende NOK 20 000 000 stilt av Heimgard Bolig AS og PBBL Prosjekt AS.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518072560

Dokument

ÅR 23 Olavsgate Ut. AS 240404

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2024-05-22 11:10:21 CEST (+0200) av Randi Torjussen (RT)

Ferdigstilt den 2024-05-23 12:52:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Randi Torjussen (RT)

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

randi.torjussen@pbbl.no

+4797999253

Underskriverne

Morten Borge (MB)

mb@pbbl.no

+4793491177

Signert 2024-05-23 12:52:09 CEST (+0200)

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden (PKSØ)

petter.oygarden@oygarden.as

+4791156687

Signert 2024-05-22 11:51:53 CEST (+0200)

Knut Rugtvedt (KR)

kr@pbbl.no

Signert 2024-05-22 15:42:39 CEST (+0200)

Frederic Kristoffersen (FK)

frederic@pancom.no

Signert 2024-05-22 11:57:58 CEST (+0200)

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>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Olavsgate Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olavsgate Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OESOM-GJOK-1ZWFP-JOB4-CYOSM-E7622



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo DokumentID: OESOM-GJOK-1ZWFJ-JOB4-CYOSM-E762

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Olavsgate Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 947 772



RESULTATREGNSKAP

OLAVSGATE UTBYGGING AS

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	1	91 956	83 158
Sum driftskostnader		91 956	83 158
Driftsresultat		-91 956	-83 158
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		29 097	5 923
Annen rentekostnad		0	143
Resultat av finansposter		29 097	5 780
Resultat før skattekostnad	2	-62 859	-77 378
Resultat		-62 859	-77 378
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	-62 859	-77 378
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		62 859	77 378
Sum overføringer		-62 859	-77 378



BALANSE

OLAVSGATE UTBYGGING AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	8 618 592	8 618 592
Sum finansielle anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
Sum anleggsmidler		8 618 592	8 618 592
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	30 333 356	14 452 072
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	6	35 020	5 923
Konsernfordringer	6	10 233 650	515 485
Sum fordringer		10 268 670	521 408
Bankinnskudd, kontanter o.l.		481 502	416 773
Sum omløpsmidler		41 083 529	15 390 253
Sum eiendeler		49 702 121	24 008 845



BALANSE			
OLAVSGATE UTBYGGING AS			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-279 485	-216 626
Sum opptjent egenkapital		-279 485	-216 626
Sum egenkapital	3	1 220 515	1 283 374
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 400 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 400 000	21 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	7 280 891	0
Leverandørgjeld		1 389 175	1 132 220
Annen kortsiktig gjeld		411 541	93 251
Sum kortsiktig gjeld		9 081 607	1 225 471
Sum gjeld		48 481 607	22 725 471
Sum egenkapital og gjeld		49 702 121	24 008 845

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Olavsgate Utbygging AS

Morten Borge
styreleder/daglig leder

Knut Rugtvedt
styremedlem

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden
styremedlem

Frederic Kristoffersen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 1 Lønnskostnader

Olavsgate Utbygging AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-62 859	-77 378
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 737 338	-767 028
Skattepliktig inntekt	-2 800 198	-844 406
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	3 517 238	779 900	-2 737 338
Sum	3 517 238	779 900	-2 737 338
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 796 724	-996 526	2 800 198
Grunnlag for utsatt skattefordel	-279 485	-216 626	62 859
Utsatt skattefordel (22 %)	-61 487	-47 658	13 829

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 500 000	0	0	-216 626	1 283 374
Årets resultat				-62 859	-62 859
Pr 31.12.2023	1 500 000	0	0	-279 485	1 220 515

Selskapets aksjekapital er 1 500 000,- fordelt på 100 aksjer a kr. 15 000,-.

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Regnskapet til Olavsgate Utbygging AS er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede. Eierne låner inn kapital ved behov.

Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost/balanseført verdi
Olavsgt. 26 AS 31.12.2023	100 %	8 618 592
Total verdi aksjer 31.12.2023	100 %	8 618 592

Selskapet eier alle aksjene i Olavsgt. 26 AS pr. 31.12.2023

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)
Olavsgt. 26 AS	Porsgrunn	100 %	-4 067 693	-138 677



Note 5 Varer - utbyggingsprosjekter

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	30 333 356	14 452 072

Note 6 Fordringer på selskap i samme konsern

Lånetager:	2023	2022
Olavsgt. 26 AS	9 183 650	115 485

Dette er en fordring som har oppstått ved kjøp av aksjene i Olavsgt. 26 AS i 2022.

I 2023 så refinansieres lånene i Olavsgate Utbygging og Olavsgt. 26 AS. Tomtelånet i Olavsgt. 26 AS på kr. 9 000 000 + renter og gebyr blir gjort opp ved opptak av nytt lån i Olavsgate Utbygging AS. Oppgjøret på kr. 9 068 165,- tilføres fordringen mot Olavsgt. 26 AS. Fordringen renteberegnes ikke.

Aksjonærlån

Låntager:	2023	2022	Påløpt renteinntekt
Olavsgt. 26 AS	1 050 000	400 000	35 020

Alle fordringer forfaller innen 31.12.26. Det er ikke stilt sikkerhet for lånene.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I OLAVSGATE UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	15 000,0	1 500 000
Sum	100		1 500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgård Bolig AS	50	50,0	50,0
Pbbl Prosjekt AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Note 8 Lån fra aksjonærer og langsiktig gjeld

	Lånesaldo 31.12.2023	Påløpt rente 31.12.2023
Aksjonær:		
Lån fra PBBL Prosjekt AS	5 700 000	201 341
Lån fra Heimgard Bolig AS	5 700 000	181 794
Sum	11 400 000	383 135

All gjeld forfaller innen 31.12.2026. Det er ikke stilt sikkerhet for lånene.

	2023	2022
Aksjelån fra DNB	0	18 000 000

Lånet i DNB er innfridd pr. 28.12.23 og Olavsgate Utbygging AS har tatt opp nytt tomtelån på kr. 28 000 000 og nytt byggelån til 1. byggetrinn 27 leiligheter med garasjekjeller, med ordinær bevilgning på kr. 140 000 000 i Pareto Bank ASA, Postb. 1829, 0123 Oslo. Samtidig innfris også renter og gebyr kr. 9 068 165 på lån utstedt til Olavsgt. 26 AS, se note 6 fordringer på selskap i samme konsern.

Långiver:	Lånesaldo tomtelån 2023	Lånesaldo tomtelån 2022
Pareto Bank ASA	28 000 000	0

Långiver:	Lånesaldo byggelån 2023	Lånesaldo byggelån 2022
Pareto Bank ASA	7 280 891	0
Ordinær bevilgning byggelån	140 000 000	

Sikkerhet:

Panterett stor NOK 350 000 000 tinglyst i Olavsgate 26, gnr. 200 bnr. 1904 i Porsgrunn kommune tinglyst med 1. prioritet. Hjemmelshaver og reell eier: Olavsgt. 26 AS.

Førsteprioritets pant i borettslagsandelene som etableres på sikt.

Proratarisk selvskyldnerkausjon pålydende NOK 20 000 000 stilt av Heimgard Bolig AS og PBBL Prosjekt AS.