



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 553 146
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5		166 984 684
Annen driftsinntekt		75 000	10 773
Sum inntekter		75 000	166 995 457
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 5		164 834 686
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		-8 621	4 990
Sum kostnader		-8 621	164 839 675
Driftsresultat		83 621	2 155 782
Annen rentekostnad		41 240	
Sum finanskostnader		41 240	
Netto finans		-41 240	
Ordinært resultat før skattekostnad		42 381	2 155 782
Skattekostnad	4	10 579	492 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 802	1 663 771
Årsresultat		31 802	1 663 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 802	1 663 771
Totalresultat		31 802	1 663 771
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	31 802	1 663 772
Sum overføringer og disponeringer		31 802	1 663 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 990 222	2 000 801
Sum immaterielle eiendeler		1 990 222	2 000 801
Sum anleggsmidler		1 990 222	2 000 801
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	382 144 552	359 758 151
Sum varer		382 144 552	359 758 151
Fordringer			
Kundefordringer			158 730
Sum fordringer			158 730
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	356 590	3 911 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 590	3 911 882
Sum omløpsmidler		382 501 141	363 828 764
SUM EIENDELER		384 491 363	365 829 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 503 326	1 471 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udisponert resultat			-1
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		1 503 326	1 471 524
Sum egenkapital		3 503 326	3 471 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	166 191 140	158 100 919
Sum annen langsiktig gjeld		166 191 140	158 100 919
Sum langsiktig gjeld		166 191 140	158 100 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	214 383 156	201 738 013
Leverandørgjeld		413 741	80 520
Betalbar skatt	4		2 438 588
Sum kortsiktig gjeld		214 796 897	204 257 121
Sum gjeld		380 988 037	362 358 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 491 363	365 829 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500800

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 553 146
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 919 553 146
SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5		166 984 684
Annen driftsinntekt		75 000	10 773
Sum inntekter		75 000	166 995 457
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 5		164 834 686
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		-8 621	4 990
Sum kostnader		-8 621	164 839 675
Driftsresultat		83 621	2 155 782
Annen rentekostnad		41 240	
Sum finanskostnader		41 240	
Netto finans		-41 240	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	42 381	2 155 782
Skattekostnad		10 579	492 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 802	1 663 771
Årsresultat		31 802	1 663 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 802	1 663 771
Totalresultat		31 802	1 663 771
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	31 802	1 663 772
Sum overføringer og disponeringer		31 802	1 663 772



Organisasjonsnr: 919 553 146
SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 990 222	2 000 801
Sum immaterielle eiendeler		1 990 222	2 000 801
Sum anleggsmidler		1 990 222	2 000 801
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	382 144 552	359 758 151
Sum varer		382 144 552	359 758 151
Fordringer			
Kundefordringer			158 730
Sum fordringer			158 730
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	356 590	3 911 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 590	3 911 882
Sum omløpsmidler		382 501 141	363 828 764
SUM EIENDELER		384 491 363	365 829 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 503 326	1 471 524
Udisponert resultat			-1
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		1 503 326	1 471 524
Sum egenkapital		3 503 326	3 471 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		



Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	166 191 140	158 100 919
Sum annen langsiktig gjeld		166 191 140	158 100 919
Sum langsiktig gjeld		166 191 140	158 100 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	214 383 156	201 738 013
Leverandørgjeld		413 741	80 520
Betalbar skatt	4		2 438 588
Sum kortsiktig gjeld		214 796 897	204 257 121
Sum gjeld		380 988 037	362 358 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 491 363	365 829 565



Organisasjonsnr: 919 553 146
SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solberg Øst Tomteutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solberg Øst Tomteutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 28. mars 2022.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens 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.



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger 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 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 28. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Solberg Øst Tomteutvikling AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: A7XFA-05EJA-GV6HC-NEMIS-4GIQE-0IKCX



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."

Anja Maan

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-28 09:15:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A7XFA-05EA-GV6HC-NEMIS-4GIQE-0IKCX

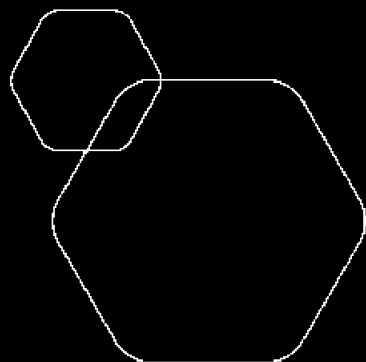
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

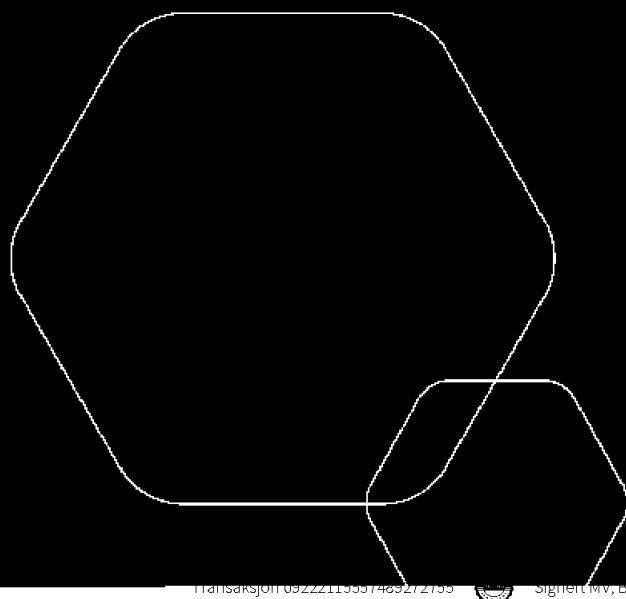
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Solberg Øst Tomteutvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 553 146

Transaksjon 09222115537465272755  Signert av, BLS, ØST, AS



ÅRSBERETNING 2022 FOR SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

VIRKSOMHETENS ART

Solberg Øst Tomteutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret og daglig leder kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapets ledelse og styre som er plassert av og representant for OBOS Block Watne AS i selskapet er dekket under styreansvarforsikringsordning i OBOS BBL. Representanter i selskapets ledelse og styre som er plassert av og representant for Bonava Norge AS i selskapet er dekket under styreansvarforsikringsordning i Bonava Norge AS. Ansvarforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlater knyttet til selskapet. Ansvarforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Solberg Øst Tomteutvikling AS har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS Block Watne AS og leies ut til selskapet. Selskapets styre består av fire personer, hvorav en er kvinne. Selskapet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 31 802 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til annen egenkapital	31 802

Oslo, 20.03.2023

Styret i Solberg Øst Tomteutvikling AS

Matilda Vinje	Bjørn Einar Skoglund	Øystein-Magnus Søvik
Styreleder	Nestleder	Høgholen Styremedlem
Anders Sletten		Dag Cederstrøm
Styremedlem		Daglig leder





RESULTATREGNSKAP

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	5	0	166 984 684
Annen driftsinntekt		75 000	10 773
Sum driftsinntekter		75 000	166 995 457
Prosjektkostnader	2, 5	0	164 834 686
Annen driftskostnad		-8 621	4 990
Sum driftskostnader		-8 621	164 839 675
Driftsresultat		83 621	2 155 782
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		41 240	0
Resultat av finansposter		-41 240	0
Resultat før skattekostnad		42 381	2 155 782
Skattekostnad	4	10 579	492 010
Resultat		31 802	1 663 771
Årsresultat		31 802	1 663 771
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	31 802	1 663 772
Sum overføringer		31 802	1 663 772





BALANSE

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 990 222	2 000 801
Sum immaterielle eiendeler		1 990 222	2 000 801
Sum anleggsmidler		1 990 222	2 000 801
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	382 144 552	359 758 151
Sum varer		382 144 552	359 758 151
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	158 730
Sum fordringer		0	158 730
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	356 590	3 911 882
Sum omløpsmidler		382 501 141	363 828 764
Sum eiendeler		384 491 363	365 829 565

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

SIDE 4





BALANSE

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	1 503 326	1 471 524
Udisponert resultat		0	-1
Sum opptjent egenkapital		1 503 326	1 471 524
Sum egenkapital		3 503 326	3 471 524
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	7	166 191 140	158 100 919
Sum annen langsiktig gjeld		166 191 140	158 100 919
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	214 383 156	201 738 013
Leverandørgjeld		413 741	80 520
Betalbar skatt	4	0	2 438 588
Sum kortsiktig gjeld		214 796 897	204 257 121
Sum gjeld		380 988 037	362 358 041
Sum egenkapital og gjeld		384 491 363	365 829 565

Oslo , 20.03.2023

Styret i Solberg Øst Tomteutvikling AS

Matilda Vinje
Styreleder

Bjørn Einar Skoglund
Nestleder

Øystein-Magnus Søvik Høgholen
Styremedlem

Anders Sletten
Styremedlem

Dag Cederstrøm
Daglig leder

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

SIDE 5





INDIREKTE KONTANTSTRØM

SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		42 381	2 155 782
Endring i varelager	5	-22 386 401	125 651 354
Endring i kundefordringer		158 730	-158 730
Endring i leverandørgjeld		333 221	-4 874 420
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 296 576	6 316 763
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-14 555 493	129 090 748
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7	11 000 200	8 000 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	19 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	28 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	126 121 123
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		11 000 200	-127 121 123
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 555 293	1 969 625
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 911 882	1 942 256
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	9	356 589	3 911 882





Regnskapsprinsipper

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

INNETEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter..

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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





Note 2 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2022	2021
Revisjonshonorar	16 875	15 813
Sum	16 875	15 813

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS. Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022.

Note 3 Lønnskostnader

Solberg Øst Tomteutvikling AS har ingen ansatte, og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 438 588
Endring i utsatt skattefordel	10 579	-2 479 241
Skattekostnad ordinært resultat	10 579	-40 653
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	42 381	2 155 782
Permanente forskjeller	5 706	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 807 424	7 629 779
Avskåret rentefradrag	0	11 084 490
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 785 561
Skattepliktig inntekt	-17 759 337	11 084 490
Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 438 588
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 438 588
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	42 381	2 155 782
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 324	474 272
Korrigerings av feil tidligere år	0	-514 925
Sum	9 324	-40 653
Effektiv skattesats	22,0 %	-1,9 %





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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	68 651 052	50 843 628	-17 807 424
Sum	68 651 052	50 843 628	-17 807 424
Akkumulert fremførbart underskudd	-38 197 161	-20 437 825	17 759 337
Avskåret rentefradrag	-39 500 355	-39 500 355	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 046 464	-9 094 552	-48 087
	-1 990 222	-2 000 801	-10 579

Note 5 Varer i arbeid

Varebeholdningen består av

	2022	2021
Tomter under utvikling	382 144 552	359 758 151
Sum	382 144 552	359 758 151

	2022	2021
Inntektsføring	0	166 984 684
Kostnadsføring	0	164 834 686
Prosjektresultat	0	2 149 998

Note 6 Aksjekapital og egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	2 000 000	0	1 471 524	3 471 524
Årets resultat			31 802	31 802
Pr. 31.12.2022	2 000 000	0	1 503 328	3 503 327

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000
Sum	2 000	1 000	2 000 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	1 000	50%	50%
Bonava Norge AS	1 000	50%	50%
Totalt antall aksjer	2 000	100	100





Note 7 Mellomværende med nærstående parter

Selskapet har per 31.12.2022 en gjeld til:

OBOS Block Watne AS	83 112 927
Bonava Norge AS	83 078 213
Sum gjeld	166 191 140

Disse lånene er ansvarlige lån og renteberegnes iht. ordinære forretningsmessige vilkår.

Herav aktiverte byggelånsrenter i 2022 påløper seg til:

OBOS Block Watne AS	4 045 954
Bonava Norge AS	4 044 265
Sum gjeld	8 090 219

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bokført verdi av selskapets gjeld sikret ved pant i selskapets varer i arbeid (se note 5)

	2022	2021
Gjeld til DNB	214 383 156	173 879 077
Sum	214 383 156	173 879 077

Gjelden er sikret i pant i fast eiendom i gnr. 102, bnr. 10 i Ås Kommune pålydende 400 000 000 kr,-
Endelig forfallsdato på låneavtalen er september 2023.

Aktiverte byggelånsrenter i 2022 påløper seg til 9 717 204,-

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) per 31.12.2022.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489272755

Dokument

Solberg Øst Tomteutvikling AS - Årsregnskap 2022
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2023-03-20 13:03:36 CET (+0100) av Tatiana
Tretiakova (TT)
Ferdigstilt den 2023-03-21 07:19:44 CET (+0100)

Initiativtaker

Tatiana Tretiakova (TT)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
tatiana.tretiakova@obos.no
+4741185918

Signerende parter

Matilda Vinje (MV)
matilda.vinje@bonava.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Matilda Vinje"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-11-17 13:14:20 CET (+0100)
Signert 2023-03-20 13:47:21 CET (+0100)

Øystein-Magnus Søvik Høggholen (ØSH)
oystein.hoggholen@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Øystein-Magnus S
Høggholen"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-22 15:02:29 CEST (+0200)
Signert 2023-03-21 07:19:44 CET (+0100)

Bjørn Einar Skoglund (BES)
bjorneinar.skoglund@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Einar Skoglund"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-05-30 07:40:14 CEST (+0200)
Signert 2023-03-20 13:12:59 CET (+0100)

Anders Slette (AS)
anders.sletten@bonava.com
Signert 2023-03-20 14:02:24 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489272755

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solberg Øst Tomteutvikling AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 30.03.2023.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

Til stede var:

BONAVA NORGE AS som representerer 1000 aksjer.

OBOS BLOCK WATNE AS som representerer 1000 aksjer.

Således var alle aksjene representert.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Matilda Vinje ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

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

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

Øystein-Magnus Søvik Høgholen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og eventuell årsberetning, herunder disponering av årets resultat

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

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

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på NOK 42.381 beholdes i selskapet gjennom overføring til annen egenkapital.

5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

6. Valg av styre

Matilda Vinje, Bjørn Einar Skoglund, Øystein-Magnus Søvik Høgholen og Anders Sletten gjenvelges som styremedlemmer. Matilda Vinje gjenvelges som styreleder.

30.03.2023

Matilda Vinje
Møteleder (elektronisk signert)

Øystein-Magnus Søvik Høgholen
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 1 av 1



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489987983

Dokument

Solberg Øst Tomteutvikling AS -
Generalforsamlingsprotokoll 30.03.23
Hoveddokument
1 side
Initiert på 2023-03-30 10:24:45 CEST (+0200) av Tatiana
Tretiakova (TT)
Ferdigstilt den 2023-03-30 11:17:46 CEST (+0200)

Initiativtaker

Tatiana Tretiakova (TT)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
tatiana.tretiakova@obos.no
+4741185918

Signerende parter

Matilda Vinje (MV)
matilda.vinje@bonava.com



Navnet norsk BankID oppga var "Matilda Vinje"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2022-11-17 13:14:20 CET (+0100)
Signert 2023-03-30 11:17:46 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Øystein-Magnus S
Høgholen"
BankID utstedt av «Nordea Bank Abp filial i Norge»
2022-10-22 15:02:29 CEST (+0200)
Signert 2023-03-30 10:47:35 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>

