



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 624 175  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLBERGÅSEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sigrid Villa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		144 651	12 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>144 651</b>	<b>12 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-144 651</b>	<b>-12 455</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 149
Annen renteinntekt		3 741	1 947
Annen finansinntekt		16 930	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 671</b>	<b>5 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 671</b>	<b>5 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-123 980	-7 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	94 034 376	86 971 543
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 369 231	24 498
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 369 231</b>	<b>24 498</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	5 400 000	5 400 000
Overkurs	4	34 636 500	34 636 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 036 500</b>	<b>40 036 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-136 902	-12 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-136 902</b>	<b>-12 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 899 598</b>	<b>40 023 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 948 969	
Langsiktig konserngjeld	7	21 496 750	45 881 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 445 719</b>	<b>45 881 796</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 445 719</b>	<b>45 881 796</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 028	1 058 189
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		50 262	32 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 290</b>	<b>1 090 666</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 504 009</b>	<b>46 972 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 524452

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 624 175  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLBERGÅSEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sigrid Villa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### 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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 924 624 175  
OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		144 651	12 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>144 651</b>	<b>12 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-144 651</b>	<b>-12 455</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 149
Annen renteinntekt		3 741	1 947
Annen finansinntekt		16 930	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 671</b>	<b>5 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 671</b>	<b>5 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>



Organisasjonsnr: 924 624 175  
OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>5</b>	<b>94 034 376</b>	<b>86 971 543</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 369 231	24 498
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 369 231</b>	<b>24 498</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	5 400 000	5 400 000
Overkurs	4	34 636 500	34 636 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 036 500</b>	<b>40 036 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-136 902	-12 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-136 902</b>	<b>-12 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 899 598</b>	<b>40 023 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 948 969	
Langsiktig konserngjeld	7	21 496 750	45 881 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 445 719</b>	<b>45 881 796</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 445 719</b>	<b>45 881 796</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 028	1 058 189
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		50 262	32 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 290</b>	<b>1 090 666</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 504 009</b>	<b>46 972 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>



Organisasjonsnr: 924 624 175  
OLBERGÅSEN UTVIKLING 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  
Stortorvet 7, 0155 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 Olbergåsen Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olbergåsen Utvikling 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 avvikle 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.

Oslo, 25. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Penneo document key: TUOL-T-PZBQQ-C6TNE-XE423-B0UQD-4XOXO



# 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."

## Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 10:51:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUOLI-PZBQO-C6TNE-XE423-BOUQD-4XOXO

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

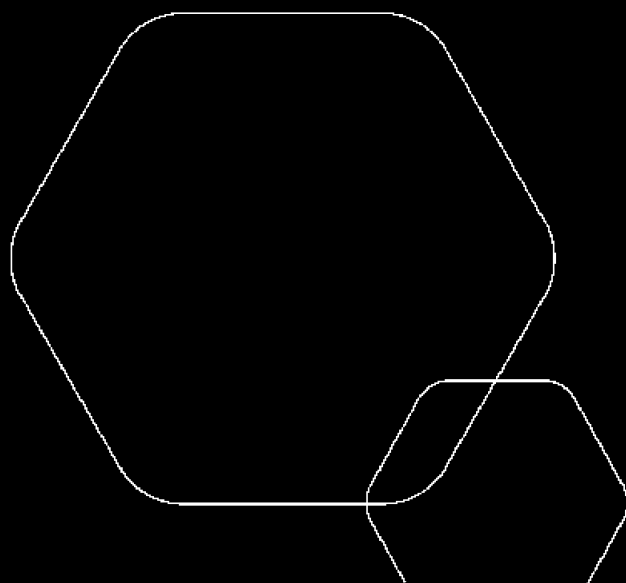
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



# Årsregnskap 2023 Olbergåsen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 624 175

Transaction: 09222115937510042101  Signed: JLA, AHAK, DL, HIRI, SFS



## RESULTATREGNSKAP

### OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		144 651	12 455
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>144 651</b>	<b>12 455</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-144 651</b>	<b>-12 455</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	3 149
Annen renteinntekt		3 741	1 947
Annen finansinntekt		16 930	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>20 671</b>	<b>5 096</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-123 980	-7 359
<b>Sum overføringer</b>		<b>-123 980</b>	<b>-7 359</b>

OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 2





## BALANSE

### OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter under utvikling	5	94 034 376	86 971 543
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 369 231	24 498
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>

OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 3

Transaction 09222115557516042101



Signed JEA, AHAR, DE, HM, SFS



## BALANSE

### OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4	5 400 000	5 400 000
Overkurs	4	34 636 500	34 636 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 036 500</b>	<b>40 036 500</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	-136 902	-12 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-136 902</b>	<b>-12 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 899 598</b>	<b>40 023 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 948 969	0
Ansvarlig lån fra tilknyttet selskap	7	21 496 750	45 881 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 445 719</b>	<b>45 881 796</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 028	1 058 189
Annen kortsiktig gjeld		50 262	32 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 290</b>	<b>1 090 666</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 504 009</b>	<b>46 972 462</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>104 403 607</b>	<b>86 996 041</b>

Oslo, 20.03.2024  
Styret i Olbergåsen Utvikling AS

John Erling Aarnes  
Styreleder

Dag-Erlend Enoksen  
Styremedlem

Håvar Melheim  
Styremedlem

Anne Helene Amland Riegel  
Styremedlem

Stian Finstad Svendsen  
Daglig leder

OLBERGÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 4





## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet konsolideres inn i konsernregnskapet til OBOS BBL (org nr 937052766). Konsernregnskapene kan en få utlevert hos OBOS BBL's forretningskontor i Oslo, eller på [www.OBOS.no](http://www.OBOS.no).

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

### INNTEKTER

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 tilvirkningsprosjekter 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 salgspris 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.

### 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.





## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregne nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

## 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav. rer i arbeid vurderes til direkte tilvirkningskost. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris, redusert med forventede salgskostnader.

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Olbergåsen Utvikling AS har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til medlemmer av styret eller andre nærstående parter. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Revisjonshonorar	2023	2022
	18 194	0

Selskapet ble revisjonspliktig fra og med 2022. Ernst & Young AS er selskapets revisor.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-123 980	-7 359
Permanente forskjeller (stiftelsesomkostninger)	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 092 615	-385 046
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 216 596</b>	<b>-392 405</b>





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

	2023	2022	Endring
Tomter under utvikling	2 477 661	385 046	-2 092 615
<b>Sum</b>	<b>2 477 661</b>	<b>385 046</b>	<b>-2 092 615</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 614 563	-397 967	2 216 596
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	136 902	12 921	-123 980
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

#### Note 4 Aksjekapital og egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2022	5 400 000	34 636 500	-12 921	40 023 579
Årets resultat	0	0	-123 980	-123 980
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>5 400 000</b>	<b>34 636 500</b>	<b>-136 902</b>	<b>39 899 598</b>

I samsvar med regnskapslovens §4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

#### AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	18000	300	5 400 000
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>300</b>	<b>5 400 000</b>

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	9000	50%	50%
Nebbenes Prosjekt AS	9000	50%	50%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>18 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Note 5 Varebeholdning/ prosjektering

Varebeholdningen består av;

	Tomter og anlegg under utvikling	Sum varer
IB per 01.01.2023	86 971 543	86 971 543
Netto aktivert/solgt	7 062 833	7 062 833
<b>UB per 31.12.2023</b>	<b>94 034 376</b>	<b>94 034 376</b>

Aktivert beløp her gjelder kjøp av tomt, samt opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg for vei, vann og kloakk.





## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

### Gjeld til Romerike Sparebank

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 948 969	0
<b>Sum</b>	<b>42 948 969</b>	<b>0</b>

Selskaper tok i mars 2023 opp et lån hos Romerike Sparebank med en låneramme på NOK 100 000 000.

Selskapet har stilt følgende sikkerhet for lånet:

- Selvskyldnerkausjon - proratarisk pålydende NOK 30 000 000 stilt av Block Watne AS.
- 1. pri. panterett i Fast eiendom Gnr 318 Bnr 90 i NES, Fast eiendom Gnr 315 Bnr 57 i NES, Fast eiendom Gnr 315 Bnr 3 i NES, Fast eiendom Gnr 317 Bnr 16 i NES, Fast eiendom Gnr 315 Bnr 160 i NES, Fast eiendom Gnr 318 Bnr 166 i NES, Fast eiendom Gnr 318 Bnr 167 i NES pålydende kr 100.000.000 stilt av Olbergåsen Utvikling as 924624175.
- Selvskyldnerkausjon - proratarisk pålydende NOK 30 000 000 stilt av Nebbenes Holding AS.

Lånet forfaller i 2028.

## Note 7 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<u>Ansvarlig lån fra tilknyttet selskap</u>	2023	2022
OBOS Block Watne AS	0	12 192 523
Nebbenes Prosjekt AS	0	12 192 523
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>24 385 046</b>

Selskapet nedbetalte sine ansvarlige lån til aksjonærene i sin helhet i mars 2023.

<u>Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap</u>	2023	2022
OBOS Block Watne AS	21 496 750	21 496 750
<b>Sum</b>	<b>21 496 750</b>	<b>21 496 750</b>





## Verification

Transaction 09222115557516042101

### Document

**Olbergåsen Utvikling AS 24.04.24**

Main document

8 pages

Initiated on 2024-04-24 15:07:19 CEST (+0200) by Martine Hannevold (MH)

Finalised on 2024-04-25 09:26:59 CEST (+0200)

### Initiator

**Martine Hannevold (MH)**

Obos BBL

[martine.hannevold@obos.no](mailto:martine.hannevold@obos.no)

### Signatories

**John Erling Aarnes (JEA)**

[john.erling.aarnes@obos.no](mailto:john.erling.aarnes@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "John Erling Aarnes"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-04-10 13:00:37 CEST (+0200)

Signed 2024-04-24 15:38:15 CEST (+0200)

**Dag-Erlend Enoksen (DE)**

[dag@nebbenes.com](mailto:dag@nebbenes.com)



The name returned by Norwegian BankID was "Dag-Erlend Enoksen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-07 07:27:05 CEST (+0200)

Signed 2024-04-25 07:38:56 CEST (+0200)

**Stian Finstad Svendsen (SFS)**

[stian.svendsen@obos.no](mailto:stian.svendsen@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Stian Finstad Svendsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-03-11 13:18:07 CET (+0100)

Signed 2024-04-24 15:15:06 CEST (+0200)

**Anne Helene Amland Riegel (AHAR)**

[helene.amland.riegel@obos.no](mailto:helene.amland.riegel@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Anne Helene Amland Riegel"

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

2022-10-19 12:38:11 CEST (+0200)

Signed 2024-04-25 08:44:19 CEST (+0200)

**Håvar Melheim (HM)**

[havar@nebbenes.com](mailto:havar@nebbenes.com)



The name returned by Norwegian BankID was "Håvar Melheim"

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

2022-10-18 09:48:06 CEST (+0200)

Signed 2024-04-25 09:26:59 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557516042101

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

