



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 998 468 507 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | ØAV BYGG 4-5 AS |
| Forretningsadresse: | c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Pål Mathis Grimstad |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 04.03.2021 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-----------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 612 531 | 1 157 620 |
| Sum inntekter | | 612 531 | 1 157 620 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 193 850 | 3 457 894 |
| Sum kostnader | | 193 850 | 3 457 894 |
| Driftsresultat | | 418 681 | -2 300 274 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 7 | | |
| Annen renteinntekt | | 156 | 5 105 |
| Sum finansinntekter | | 156 | 5 105 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 211 545 | |
| Sum finanskostnader | | 211 545 | |
| Netto finans | | -211 389 | 5 105 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 207 292 | -2 300 274 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 45 604 | -504 937 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 161 688 | -1 790 232 |
| Årsresultat | | 161 688 | -5 375 801 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 161 688 | -1 790 232 |
| Totalresultat | | 161 688 | -1 790 232 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 161 688 | |
| Overført fra annen egenkapital | | | 1 790 232 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 161 688 | 1 790 232 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 459 333 | 504 937 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 459 333 | 504 937 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 9 030 132 | 4 436 149 |
| Anlegg under utførelse | 3 | 1 859 822 | 1 859 822 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 10 889 954 | 6 295 971 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 11 349 287 | 6 800 908 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 7 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 148 350 | 42 045 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 148 350 | 42 045 |
| Sum omløpsmidler | | 148 350 | 42 045 |
| SUM EIENDELER | | 11 497 637 | 6 842 953 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 431 680 | 431 680 |
| Beholdning av egne aksjer | 5 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 431 680 | 431 680 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 2 556 383 | 2 394 695 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 556 383 | 2 394 695 |
| Sum egenkapital | | 2 988 063 | 2 826 375 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 4 528 122 | 4 016 577 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 828 320 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 356 442 | 4 016 577 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 356 442 | 4 016 577 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 153 132 | |
| Utbytte | 6, 7 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 153 132 | |
| Sum gjeld | | 8 509 574 | 4 016 577 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 497 637 | 6 842 953 |



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øav Bygg 4-5 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øav Bygg 4-5 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: BDAKD-NOPKC-EQDSA-TT3B4-045PT-WCZIN7



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 10:19:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: BDAKD-NQPKQ-EQD5A-TT3B4-045PT-WCZV7

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/validate>



Regnskap 2020 - ØAV Bygg 4-5 AS.pdf

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------------|---------------|------------------------|
| Lindberg, Steinar | BANKID | 2021-03-04 16:24 GMT+1 |
| Grimstad, Pål Mathis | BANKID | 2021-03-04 23:35 GMT+1 |
| Vedeler, Øyvind Michael | BANKID | 2021-03-05 09:07 GMT+1 |
| Jensen, Leif Oddvin | BANKID_MOBILE | 2021-03-06 19:30 GMT+1 |
| Mortensen, Kristin | BANKID_MOBILE | 2021-03-15 10:00 GMT+1 |

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



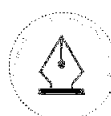
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 ØAV Bygg 4-5 AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

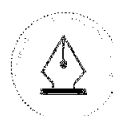
Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A



Resultatregnskap

ØAV Bygg 4-5 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-----------------|-------------------|
| Leieinntekter | | 612 531 | 1 157 620 |
| Sum driftsinntekter | | 612 531 | 1 157 620 |
| Annen driftskostnad | 2 | 193 850 | 3 457 894 |
| Sum driftskostnader | | 193 850 | 3 457 894 |
| Driftsresultat | | 418 681 | -2 300 274 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 156 | 5 105 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 7 | 211 545 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -211 389 | -5 105 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 207 292 | -2 295 169 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 45 604 | -504 937 |
| Årsresultat | | 161 688 | -1 790 232 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 161 688 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | 1 790 232 |
| Sum overføringer | 6 | 161 688 | -1 790 232 |



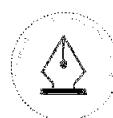
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A



Balanse
ØAV Bygg 4-5 AS

| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 459 333 | 504 937 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>459 333</u> | <u>504 937</u> |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 9 030 132 | 4 436 149 |
| Anlegg under utførelse | 3 | 1 859 822 | 1 859 822 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>10 889 954</u> | <u>6 295 971</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>11 349 287</u> | <u>6 800 908</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 148 350 | 42 045 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | <u>148 350</u> | <u>42 045</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>148 350</u> | <u>42 045</u> |
| Sum eiendeler | | <u>11 497 637</u> | <u>6 842 953</u> |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A



Balanse ØAV Bygg 4-5 AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 431 680 | 431 680 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>431 680</u> | <u>431 680</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 2 556 383 | 2 394 695 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>2 556 383</u> | <u>2 394 695</u> |
| Sum egenkapital | | <u>2 988 063</u> | <u>2 826 375</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 4 528 122 | 4 016 577 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 828 320 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>8 356 442</u> | <u>4 016 577</u> |
| Skyldig offentlige avgifter | | 153 132 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>153 132</u> | <u>0</u> |
| Sum gjeld | | <u>8 509 574</u> | <u>4 016 577</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>11 497 637</u> | <u>6 842 953</u> |

Oslo, 04.03.2021
Styret i ØAV Bygg 4-5 AS

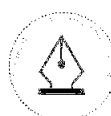
Pål Mathis Grimstad
styreleder

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem

Steinar Lindberg
styremedlem

Øyvind M. Vedeler
styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Skatt

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

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|---------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 45 604 | -504 937 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 45 604 | -504 937 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 207 292 | -2 295 169 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -207 292 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -2 295 169 |
| 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

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>Endring</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 087 877 | -2 295 169 | -207 292 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -2 087 877 | -2 295 169 | -207 292 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -459 333 | -504 937 | -45 604 |

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i ØAV Bygg 4-5 AS pr. 31.12 består av:

| | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført</u> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 1 | 431 680,0 | 431 680 |
| Sum | 1 | | 431 680 |

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

| | <u>Ordinære</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> |
|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| OSLO BUSINESS PARK AS | 1 | 100,0 | 100,0 |

Det utarbeides ikke konsernregnskap, jf. regnskapsloven § 3-2.

Note 6 Egenkapital

| | <u>Aksjekapital</u> | <u>Annen egenkapital</u> | <u>Sum egenkapital</u> |
|-----------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 01.01 | 431 680 | 2 394 695 | 2 826 375 |
| Årets resultat | | 161 688 | 161 688 |
| Pr 31.12 | 431 680 | 2 556 382 | 2 988 063 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

| <u>Gjeld</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------|------------------|------------------|
| Langsiktig gjeld | 4 528 122 | 4 016 577 |
| Sum gjeld | 4 528 122 | 4 016 577 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
02FAAD8E9856412E95732F61DC01B49A