



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 773 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o AF Gruppen Norge AS
Innspurten 15
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ingfrid Håland Hovin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	481 485 674	243 619 957
Andre inntekter		150 000	
Sum inntekter		481 635 674	243 619 957
Kostnader			
Prosjektkostnader	3,4	440 232 042	187 637 290
Andre driftskostnader	3,4,5	644 710	575 477
Sum kostnader		440 876 752	188 212 767
Driftsresultat		40 758 922	55 407 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 609 014	335 443
Gevinst ved salg av aksjer		0	642 926
Sum finansinntekter		9 609 014	978 369
Annen rentekostnad	3	54 847 835	55 379 219
Tap ved salg og nedskrivning av andeler		12 707 328	0
Sum finanskostnader		67 555 163	55 379 219
Netto finans		-57 946 149	-54 400 850
Resultat før skattekostnad		-17 187 227	1 006 340
Skattekostnad	6	-985 578	82 983
Årsresultat		-16 201 649	923 357
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital/udekket tap	9	-16 201 650	923 357
Sum overføringer og disponeringer		-16 201 650	923 357



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	52 001	0
Sum immaterielle eiendeler		52 001	0
Varige driftsmidler			
Tomter	7,8	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	240 404 539
Sum finansielle anleggsmidler		0	240 404 539
Sum anleggsmidler		52 001	240 404 539
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning av egenregiprojekter	3	373 215 903	1 014 827 500
Sum varer		373 215 903	1 014 827 500
Fordringer			
Kundefordringer		1 108 439	55 574
Andre fordringer		3 702 173	96 432 467
Konsernfordringer		0	24 115 698
Sum fordringer		4 810 612	120 603 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		8 382 421	8 048 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 382 421	8 048 732
Sum omløpsmidler		386 408 936	1 143 479 971
SUM EIENDELER		386 460 937	1 383 884 510



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	125 000	125 000
Overkurs	9	107 855 000	107 855 000
Annen innskutt egenkapital	9	0	0
Sum innskutt egenkapital		107 980 000	107 980 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	20 651 094	36 852 743
Sum opptjent egenkapital		20 651 094	36 852 743
Sum egenkapital	9	128 631 094	144 832 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	1 098 628
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 098 628
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	53 765 938	86 770 700
Sum annen langsiktig gjeld		53 765 938	86 770 700
Sum langsiktig gjeld		53 765 938	87 869 328
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	11,12	0	986 674 829
Leverandørgjeld		526 354	84 960 916
Betalbar skatt	6	165 051	0
Annen kortsiktig gjeld		203 372 500	79 546 693
Sum kortsiktig gjeld		204 063 905	1 151 182 438
Sum gjeld		257 829 843	1 239 051 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 460 937	1 383 884 509
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	12		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Pantstillelser	11		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389775

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 773 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o AF Gruppen Norge AS
Innspurten 15
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ingfrid Håland Hovin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 821 773 652
SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	481 485 674	243 619 957
Andre inntekter		150 000	
Sum inntekter		481 635 674	243 619 957
Kostnader			
Prosjektkostnader	3, 4	440 232 042	187 637 290
Andre driftskostnader	3, 4, 5	644 710	575 477
Sum kostnader		440 876 752	188 212 767
Driftsresultat		40 758 922	55 407 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 609 014	335 443
Gevinst ved salg av aksjer		0	642 926
Sum finansinntekter		9 609 014	978 369
Annen rentekostnad	3	54 847 835	55 379 219
Tap ved salg og nedskrivning av andeler		12 707 328	0
Sum finanskostnader		67 555 163	55 379 219
Netto finans		-57 946 149	-54 400 850
Resultat før skattekostnad		-17 187 227	1 006 340
Skattekostnad	6	-985 578	82 983
Årsresultat		-16 201 649	923 357
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital/udekket tap	9	-16 201 650	923 357
Sum overføringer og disponeringer		-16 201 650	923 357



Organisasjonsnr: 821 773 652
SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	52 001	0
Sum immaterielle eiendeler		52 001	0
Varige driftsmidler			
Tomter	7,8	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	240 404 539
Sum finansielle anleggsmidler		0	240 404 539
Sum anleggsmidler		52 001	240 404 539
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning av egenregiprojekter	3	373 215 903	1 014 827 500
Sum varer		373 215 903	1 014 827 500
Fordringer			
Kundefordringer		1 108 439	55 574
Andre fordringer		3 702 173	96 432 467
Konsernfordringer		0	24 115 698
Sum fordringer		4 810 612	120 603 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		8 382 421	8 048 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 382 421	8 048 732
Sum omløpsmidler		386 408 936	1 143 479 971
SUM EIENDELER		386 460 937	1 383 884 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	125 000	125 000
Overkurs	9	107 855 000	107 855 000
Annen innskutt egenkapital	9	0	0
Sum innskutt egenkapital		107 980 000	107 980 000



Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	20 651 094	36 852 743
Sum opptjent egenkapital		20 651 094	36 852 743
Sum egenkapital	9	128 631 094	144 832 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	1 098 628
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 098 628
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	53 765 938	86 770 700
Sum annen langsiktig gjeld		53 765 938	86 770 700
Sum langsiktig gjeld		53 765 938	87 869 328
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	11,12	0	986 674 829
Leverandørgjeld		526 354	84 960 916
Betalbar skatt	6	165 051	0
Annen kortsiktig gjeld		203 372 500	79 546 693
Sum kortsiktig gjeld		204 063 905	1 151 182 438
Sum gjeld		257 829 843	1 239 051 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 460 937	1 383 884 509
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	12		
Pantstillelser	11		



Organisasjonsnr: 821 773 652
SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------




Skårersletta 50 Utvikling AS

Årsregnskap

2024

Organisasjonsnummer: 821 773 652

 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Årsberetning

Virksomhetens art og tilholdssted

Virksomheten består i utvikling og realisasjon av boligprosjekter i Lørenskog. Selskapet er byggherre for et boligprosjekt som ble ferdigstilt og overlevert til borettslagene i 2024, og ved dette opphørte konsernforholdet for selskapet.

Selskapets virksomhet foregår i Lørenskog. Hovedkontoret ligger i Oslo.

I løpet av året har byggeprosjektet hatt fremdrift som planlagt, og de første boligene ble overlevert i starten av 2024. Boligmarkedet er preget av siste tids renteøkninger, både i form av økte rentekostnader og redusert salgstakt. Prosjektet selger imidlertid bra sammenlignet med tilsvarende prosjekt i samme område. Prosjektet har hatt god nytte av boligkjøpsmodeller som Deleie og Bostart.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetning og resultat i konsernet består av resultatført andel av forventet resultat, beregnet ut fra ferdiggrad. Årsresultatet ble på kr -16,2 mill., og er negativt påvirket av tap på salg av selskapet Midt Næring AS og nedskrivning på konsernbidrag knyttet til finansiering av kostnader pådratt i borettslagene før overtakelse.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var positiv med kr 789,0 mill., mens driftsresultatet var på kr 40,8 mill. Differansen skyldes i hovedsak oppgjør av solgte leiligheter som motregnes balanseførte prosjektkostnader. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter består primært av nedbetaling av gjeld basert på mottatte midler fra salgsoppgjør.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 8,4 mill. per 31.12.2024. Konsernet har benyttet mottatte midler til nedbetaling av kortsiktig gjeld.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 79 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 93 % pr. 31.12.2023. I tillegg er total gjeld redusert fra kr 1.239,1 mill. til kr 257,8 mill. Denne reduksjonen skyldes overlevering av leiligheter og dermed innfrielse av tomtelån og byggelån, samt nedbetaling på ansvarlig lån. Annen kortsiktig gjeld består av andel fellesgjeld på usolgte leiligheter, som dermed representerer et forskudd.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 386,5 mill., sammenlignet med kr 1.383,8 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 33,3 %, sammenlignet med 10,5 % pr. 31.12.2023.

Fremtidig utvikling

Konsernet arbeider aktivt med salg av de resterende leilighetene i prosjektet.


Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Skårersletta 50 Utvikling AS er primært eksponert for likviditetsrisiko i form av oppbundet likviditet, rentekostnader på ansvarlige lån, samt eierkostnader for usolgte leiligheter. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad ved hjelp av aktiv salgsoppfølging og nedbetaling av resterende ansvarlig lån når likviditeten tillater dette.

Likviditets- og kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da dette medfører at leilighetene ikke overtas og kan selges på nytt som deknings salg. Selskapet har imidlertid tegnet fulltregningsforsikring for de siste to byggene på grunn av endring i markedsforholdene.

 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Arsberetning - forts.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for siste fase av prosjektet. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår at hele årsresultatet i Skårersletta 50 Utvikling AS og konsernet avsettes til annen egenkapital. Forslaget er begrunnet med at all gjeld ønskes oppgjort før evt. utdelinger fra selskapet.

Ytre miljø

Utslipp fra byggeaktiviteten, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller og entreprenøren stiller også strengere krav til egen miljøpåvirkning enn myndighetene. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Redegjørelse om samfunnsansvar

Styret og daglig ledelse har siden oppstart av prosjektet fulgt retningslinjer utarbeidet av eierne for å sikre etterlevelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dersom det avdekkes negative konsekvenser, eller risiko for negative konsekvenser vil prosjektledelsen aktivt søke å etablere en dialog med de det gjelder for å etablere en plan for forbedringer. Dersom ønskede forbedringer ikke oppnås vil vi vurdere å avslutte samarbeidet.

Prosjektets hovedentreprenør er AF Gruppen Norge AS, og det vises til nærmere omtale av eiernes og totalentreprenørens arbeid og rutiner på følgende nettsider:

AF Gruppen Norge AS, eier (50 %) og hovedentreprenør: <https://afgruppen.no/barekraft/apenhetsloven/>

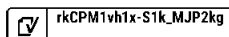
OBOS Nye Hjem AS, eier (50 %): <https://www.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/informasjon-etter-apenhetsloven/>

Oslo, 18.03.2025

Stian Svae
Styrets leder

Anders Veidahl
Styremedlem

Christoffer Klungseth Aase
Daglig leder






Skårersletta 50 Utvikling AS

Resultatregnskap

Tall i norske kroner	Note	2024	2023
Salgsinntekter	2	481 485 674	243 619 957
Andre inntekter		150 000	0
Driftsinntekter		481 635 674	243 619 957
Prosjektkostnader	3,4	-440 232 042	-187 637 290
Andre driftskostnader	3,4,5	-644 710	-575 478
Driftskostnader		-440 876 752	-188 212 768
Driftsresultat		40 758 922	55 407 189
Renteinntekter		9 609 014	335 443
Gevinst ved salg av aksjer		0	642 926
Rentekostnader	3	-54 847 835	-55 379 219
Tap ved salg og nedskrivning av andeler		-12 707 328	0
Netto finansposter		-57 946 150	-54 400 850
Resultat før skatt		-17 187 228	1 006 340
Skattekostnad	6	985 578	-82 983
Årets resultat		-16 201 650	923 357
Disponering			
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)		0	0
Overført til annen egenkapital/udekket tap		-16 201 650	923 357
Sum disponert		-16 201 650	923 357


 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Balanse 31.12

<i>Tall i norske kroner</i>	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	52 001	0
Sum immaterielle eiendeler		52 001	0
Varige driftsmidler			
Tomter	7,8	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskaper	8	0	240 404 539
Sum finansielle anleggsmidler		0	240 404 539
Sum anleggsmidler		52 001	240 404 539
Omløpsmidler			
Beholdning av egenregiprosjekter	3	373 215 903	1 014 827 500
Kundefordringer		1 108 439	55 574
Fordringer på konsernselskaper		0	24 115 698
Andre fordringer		3 702 173	96 432 467
Bankinnskudd		8 382 421	8 048 732
Sum omløpsmidler		386 408 936	1 143 479 971
SUM EIENDELER		386 460 937	1 383 884 510

 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Balanse 31.12 - forts.


Tall i norske kroner		2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	125 000	125 000
Overkurs	9	107 855 000	107 855 000
Annen innskutt egenkapital	9	0	0
Sum innskutt egenkapital		107 980 000	107 980 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	20 651 094	36 852 743
Sum opptjent egenkapital		20 651 094	36 852 743
Sum egenkapital	9	128 631 094	144 832 743
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	1 098 628
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 098 628
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	10	53 765 938	86 770 700
Sum langsiktig gjeld		53 765 938	86 770 700
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	165 051	0
Leverandørgjeld		526 354	84 960 916
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	11,12	0	986 674 829
Annen kortsiktig gjeld		203 372 500	79 546 693
Sum kortsiktig gjeld		204 063 905	1 151 182 439
Sum gjeld		257 829 843	1 239 051 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 460 937	1 383 884 510

Oslo, 18.03.2025

Stian Svae
Styrets leder

Anders Veidahl
Styremedlem

Christoffer Klungseth Aase
Daglig leder


 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Tall i norske kroner	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-17 352 278	1 006 339
- Periodens betalte skatt	165 051	-1 165 045
-/+ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i prosjekter i arbeid	641 611 597	-361 914 826
+/- Endring i kundefordringer	-1 052 865	-55 574
+/- Endring i leverandørgjeld	-84 434 562	7 245 723
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	-642 926
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	250 067 038	-71 149 929
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	789 003 980	-426 676 238
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	240 404 539	3 973 676
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	240 404 539	3 973 676
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	105 600 000	375 487 760
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-63 831 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 134 674 829	0
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	107 950 000
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
- Utbetaling av utbytte	0	0
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	0
+ Innbetaling av konsembidrag	0	0
- Utbetaling av konsembidrag	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 029 074 829	419 606 760
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	333 690	-3 095 802
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8 048 732	11 144 534
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	8 382 422	8 048 732

 rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg



Skårersletta 50 Utvikling AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Oslo.

Morselskapet ble stiftet i 2018. Årsregnskapet viser tall for regnskapsåret (tilsvarer kalenderåret).

Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret og sammenlignbare tall for året før. Alle tall er angitt i hele tall om ikke annet er angitt. Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 18.03.2025.

Ved avhendelse av datterselskapene i forbindelse med overlevering av boligprosjektet har konsernforholdet opphørt. Transaksjonene i datterselskapene frem til avhendelse anses uvesentlig for å bedømme morselskapet og konsernets stilling. På bakgrunn av regnskapslovens § 3-8 annet ledd har selskapet dermed unnlatt å utarbeide konsernregnskap for 2024.

Ellers fremgår anvendte regnskapsprinsipper av notene nedenfor.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene for øvrige foretak i regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utabelidelsen av sammenlignbare tall.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullfølelsegrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det anses sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende.

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 fordringer.

Likvider

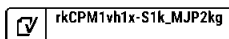
Likvider i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Avsetninger

En avsetning bokføres om selskapet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for selskapet.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra drift, fra investeringer og fra finansiering.





Skårersletta 50 Utvikling AS

Noter til regnskapet 2024 forts.

Note 3 - Prosjektkostnader- beholdning egenregiprojekter

Spesifikasjon av prosjektkostnader	2024	2023
Beholdning usolgte	336 013 982	0
Fordringer på boligkjøpere	37 201 921	0
Aktiverte prosjektkostnader	0	917 764 234
Rentekostnader aktivert	0	97 063 266
Sum beholdning egenregiprojekter	373 215 903	1 014 827 500

Beholdning av egenregi består av kostnader for prosjektering og verdi av produksjonen på balansedagen. Beholdingene er verdsatt til kostpris.

Note 4 - Transaksjoner med nærstående

Det er inngått markedsmessig avtale med AF Gruppen Norge AS som ivaretar løpende daglig ledelse, regnskapsførsel, økonomisk oppfølging, rapportering og prosjektstyring for selskapet som byggherre. Det er tilsvarende avtale med AF Gruppen Norge AS for prosjektledelse, og med OBOS for salg- og markedsledelse.

I byggeprosjektet er det inngått ordinær entreprenøravtale med AF Gruppen Norge AS (totalentreprise). Avtalene er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 5 - Lønns- og driftskostnader

Konsemet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og tjenesten faktureres iht. avtale omtalt i note 4. Det er ikke utbetalt styrehonorar for regnskapsåret.

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2024	2023
Revisjonshonorar	-177 271	-251 344
Førretningsførsel	-467 439	-324 133
Øvrige driftskostnader	0	0
Sum andre driftskostnader	-644 710	-575 477

Spesifikasjon av honorar til revisor

Honorar for lovpålagt revisjon	-114 021	-94 531
Andre attestasjonstjenester	-63 250	-146 351
Andre tjenester utenfor revisjon	0	-10 462
Sum honorar til revisor inkl. mva	-177 271	-251 344

Revisjonshonorar er oppgitt inkl. MVA.



Skårersletta 50 Utvikling AS

Noter til regnskapet 2024 forts.

Note 6 - Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet	2024	2023
Betalbar skatt	-165 051	0
Endring i utsatt skatt	1 150 629	-82 983
Skattekostnad	985 578	-82 983

Avstemming av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-17 187 228	1 006 340
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-3 781 190	221 395
Skatteeffekt av permanente forskjeller (nedskrivning og tap på andeler)	2 795 612	3 033
Skatteeffekt av skattefrie gevinst på salg av aksjer	0	-141 444
Rapportert skattekostnad	985 578	-82 983

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt og betalbar skatt i balansen	2024	2023
Resultat før skatt	-17 187 228	1 006 340
Endring i midlertidige forskjeller	-4 139 965	-26 214 465
Ikke fradragsberettigede kostnader / skattefrie inntekter	12 707 328	-629 141
Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
Begrensning av rentefradrag	9 370 097	5 162 730
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
Grunnlaget for betalbar skatt	750 232	-20 674 536
Aktuell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen	165 051	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen	2024	2023
Underskudd til fremføring	-38 934 147	-38 934 147
Avskåret rentefradrag	-19 828 484	-10 458 387
Beholdning egenregiprosjekter	58 526 264	54 386 299
Sum	-236 367	4 993 765
Aktuell skattesats	22 %	22 %
Netto utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) i balansen	-52 001	1 098 628
Endring utsatt skatt	1 150 629	-82 983



Skårersletta 50 Utvikling AS

Noter til regnskapet 2024 forts.

Note 7 - Anleggsmidler

Selskapet har ingen eiendeler til varig eie og bruk. Selskapet har et boligprosjekt som balanseføres som egenregibeholdning. Boligprosjektet består av 5 hus, fordelt på 5 selskap. Det ene huset er delt i bolig og næring. I løpet av 2024 er samtlige eiendommer overtatt av selskapene, og majoriteten av leilighetene overlevert nye beboere. Usolgte andeler i borettslagene er klassifisert som varelager / egenregi.

Note 8 - Datterselskaper og tilknyttede selskaper, andre aksjer

Resterende andeler i borettslag knytter seg til usolgte leiligheter og er klassifisert under beholdning egenregi. Andelene representerer en ubetydelig eierandel, og felleskostnader blir fakturert løpende. Ved overlevering av solgte andeler og salg av næringsseksjonen i Midt Næring AS har konsernforholdet opphørt.

Note 9 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital ¹⁾	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2024	125 000	107 855 000	36 852 744	144 832 744
Årets resultat			-16 201 650	-16 201 650
Egenkapital 31.12.2024	125 000	107 855 000	20 651 093	128 631 093

1) Består av 125.000 aksjer, pålydende kr 1,-.

Eiere	Eier-/ stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50,00 %
AF Gruppen Norge AS	50,00 %
Sum	100,00 %

Note 10 - Lån fra eiere

Spesifikasjon av lån fra eiere	2024	2023			
Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
OBOS Nye Hjem AS	Ansvarlig lån	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	26 882 412	43 385 493
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig lån	3MND NIBOR + 295 bp	Ingen	26 883 526	43 385 208
Sum lån fra eiere				53 765 938	86 770 700

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjon

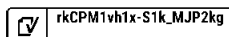
Spesifikasjon av gjeld	2024	2023		
Långiver:	Type lån:	Sikkerhet:		
Handelsbanken	Tomtelån	Pant i aksjer/tomter	0	35 389 000
Handelsbanken	Byggelån	Pant i aksjer/tomter	0	951 305 829
Bokført verdi av lån			0	986 674 829

Panten er frafalt ved oppgjør av gjeld og overlevering til borettslagene.

Note 12 - Sikkerhetsstillelser

Selskapet stiller garantier til boligkjøpere. Det er også inngått avtale om stilling av garanti etter samme lovs §12 som gjelder entreprenørs oppfyling av avtalen. Denne garantien står i 5 år etter overlevering og er stillet fra Allianz Trade.

Samlet garantiramme for dette formål utgjør kr 74 585 750,-.





Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2025 13:53

SENT BY OWNER:
Ingfrid Håland Hovin · 18.03.2025 13:09

DOCUMENT ID:
S1k_MJP2kg

ENVELOPE ID:
rkCPM1vh1x-S1k_MJP2kg

DOCUMENT NAME:
Skårersletta 50 Utvikling AS - Årsregnskap 2024.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Klungseth Aase ChristofferKlungseth.Aase@afgruppen.no	Signed	18.03.2025 13:19	Email	IP: 193.69.134.11
	Authenticated	18.03.2025 13:19	Low	IP: 193.69.134.11
Anders Veidahl anders.veidahl@afgruppen.no	Signed	18.03.2025 13:50	Email	IP: 141.0.72.210
	Authenticated	18.03.2025 13:48	Low	IP: 141.0.72.210
Stian Svae stian.svae@obos.no	Signed	18.03.2025 13:53	Email	IP: 89.8.134.218
	Authenticated	18.03.2025 13:53	Low	IP: 89.8.134.218

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF
PAdES sealed



Til generalforsamlingen i Skårersletta Utvikling 50 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårersletta Utvikling 50 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Whyte Gaardsø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gaardsø, Thomas Whyte	BANKID	2025-03-26 17:51

This document package contains:

- Closing 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.