



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 728 122  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Kragerud  
Thomas Heftyes gate 2  
0272 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Kaul Kragerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	-976 973	-31 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>-976 973</b>	<b>-31 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>976 973</b>	<b>31 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 675	53 888
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi			-5 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 675</b>	<b>48 296</b>
Annen finanskostnad		18 686	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 686</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-11 011</b>	<b>48 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7		80 067
Overføringer annen egenkapital	7	965 962	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	7 903 000	800 000
Lån til foretak i samme konsern	6	2 136 595	25 490
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 039 595</b>	<b>825 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 039 595</b>	<b>825 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 255 414	45 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 255 414</b>	<b>45 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		36 600	36 600
Markedsbaserte aksjer	4	-13 980	-13 980
<b>Sum investeringer</b>		<b>22 620</b>	<b>22 620</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 614</b>	<b>13 878</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 292 648</b>	<b>81 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 332 243</b>	<b>906 988</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	36 000	36 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs	7	1 077 314	1 077 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 113 314</b>	<b>1 113 314</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	259 584	
Udekket tap			-706 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>259 584</b>	<b>-706 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 372 898</b>	<b>406 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 750 082	458 053
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 750 082</b>	<b>458 053</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 750 082</b>	<b>458 053</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		8 209 263	41 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 209 263</b>	<b>41 999</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 959 345</b>	<b>500 052</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 332 243</b>	<b>906 988</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 579806

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 728 122  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Kragerud  
Thomas Heftyes gate 2  
0272 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Kaul Kragerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 02.07.2022

---

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



Organisasjonsnr: 883 728 122  
OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	-976 973	-31 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>-976 973</b>	<b>-31 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>976 973</b>	<b>31 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 675	53 888
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi			-5 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 675</b>	<b>48 296</b>
Annen finanskostnad		18 686	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 686</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-11 011</b>	<b>48 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7		80 067
Overføringer annen egenkapital	7	965 962	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>965 962</b>	<b>80 067</b>





Sum egenkapital	1 372 898	406 936
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 750 082	458 053
Sum annen langsiktig gjeld	1 750 082	458 053
Sum langsiktig gjeld	1 750 082	458 053
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	8 209 263	41 999
Sum kortsiktig gjeld	8 209 263	41 999
Sum gjeld	9 959 345	500 052
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 332 243</b>	<b>906 988</b>



Organisasjonsnr: 883 728 122  
OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Øyvind Kaul Kragerud	120000.00	0.30	36000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Øyvind Kaul Kragerud	120000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	120000.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ikke ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller andre ledende personer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note





Oslo Eiendomsutvikling AS

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



### Oslo Eiendomsutvikling AS

---

#### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>-976 973</u>	<u>-31 771</u>
Driftsresultat		<u>976 973</u>	<u>31 771</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 675	53 888
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		0	-5 592
Annen finanskostnad		<u>18 686</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-11 011</u>	<u>48 296</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>965 962</u>	<u>80 067</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>965 962</b></u>	<u><b>80 067</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	965 962	0
Udekket tap	7	<u>0</u>	<u>80 067</u>
Sum disponert		<u>965 962</u>	<u>80 067</u>



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	7 903 000	800 000
Lån til foretak i samme konsern	6	2 136 595	25 490
Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 039 595</u>	<u>825 490</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 039 595</u>	<u>825 490</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>1 255 414</u>	<u>45 000</u>
Sum fordringer		<u>1 255 414</u>	<u>45 000</u>
<i>Investeringer</i>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		36 600	36 600
Markedsbaserte aksjer	4	<u>-13 980</u>	<u>-13 980</u>
Sum investeringer		<u>22 620</u>	<u>22 620</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>14 614</u>	<u>13 878</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 292 648</u>	<u>81 498</u>
Sum eiendeler		<u>11 332 243</u>	<u>906 988</u>



## Oslo Eiendomsutvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	36 000	36 000
Overkurs	7	1 077 314	1 077 314
Sum innskutt egenkapital		<u>1 113 314</u>	<u>1 113 314</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		0	-706 378
Annen egenkapital	7	259 584	0
Sum opptjent egenkapital		<u>259 584</u>	<u>-706 378</u>
Sum egenkapital		<u>1 372 898</u>	<u>406 936</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 750 082	458 053
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 750 082</u>	<u>458 053</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		8 209 263	41 999
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 209 263</u>	<u>41 999</u>
Sum gjeld		<u>9 959 345</u>	<u>500 052</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 332 243</u>	<u>906 988</u>

31. desember 2021

Oslo, 28. juni 2022

Øyvind Kaul Kragerud  
Daglig leder/Styrets leder



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

##### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

##### *Skatter*

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



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ikke ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller andre ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap

Forretningskontor

Oslo Eiendomsutvikling AS

C/o Kragerud Thomas Heftyes gate 2 0272  
OSLO 0301 Oslo

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Nasjonalfjellet Pensjonat AS		Kjøpsvik	100 %	-114 819	-332 903	0
Vollvaagen Apartments Smøla AS		Oslo	100 %	-755 019	197 273	0
Advokatfirmaet Kragerud & Co AS		Oslo	100 %	-19 944	2 094 637	800 000
Sum				-889 782	1 959 007	800 000

#### Note 4 - Markedsbaserte verdipapirer

Selskap	Bokført verdi	Markedsver di
Baze Holding AS	22 620	0
Araca Energy ASA	0	
Sum	22 620	0



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Øyvind Kaul Kragerud	120 000	0,3	36 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Øyvind Kaul Kragerud	120 000	100 %

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	2 136 595	25 490
<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-1 750 082	-458 053



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	36 000	1 077 314	0	-706 378	406 936
Årsresultat	0	0	259 584	706 378	965 962
Egenkapital 31.12.	36 000	1 077 314	259 584	0	1 372 898

#### Note 8 - Skatt

##### Beregning av årets skattegrunnlag: **2021**

Ordinært resultat før skattekostnad	965 962
Permanente forskjeller	18 686
Alminnelig inntekt	984 648
Anvendt fremførbart underskudd	-984 648
Årets skattegrunnlag	0

##### Oversikt over midlertidige forskjeller **2021**

Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 006 009
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 006 009
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 006 009
Sum	0