



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	4 729	-976 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 729</b>	<b>-976 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 729</b>	<b>976 973</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		13 768	7 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 768</b>	<b>7 675</b>
Annen finanskostnad			18 686
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>18 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 768</b>	<b>-11 011</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	9 039	
Overføringer annen egenkapital	4		965 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	7 903 000	7 903 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 252 191	2 136 595
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 155 191</b>	<b>10 039 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 155 191</b>	<b>10 039 595</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 437 555	1 255 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 437 555</b>	<b>1 255 414</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		36 600	36 600
Markedsbaserte aksjer		-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>23 654</b>	<b>14 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 483 829</b>	<b>1 292 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 639 020</b>	<b>11 332 243</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	960 000	36 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	4	10 660 314	1 077 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 620 314</b>	<b>1 113 314</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	268 623	259 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>268 623</b>	<b>259 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 888 937</b>	<b>1 372 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 750 082	1 750 082
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 750 082</b>	<b>1 750 082</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 750 082</b>	<b>1 750 082</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		1	8 209 263
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1</b>	<b>8 209 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 750 083</b>	<b>9 959 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 639 020</b>	<b>11 332 243</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 682744

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 30.06.2023

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023

---

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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	4 729	-976 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 729</b>	<b>-976 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 729</b>	<b>976 973</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		13 768	7 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 768</b>	<b>7 675</b>
Annen finanskostnad			18 686
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>18 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 768</b>	<b>-11 011</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	9 039	
Overføringer annen egenkapital	4		965 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 039</b>	<b>965 962</b>



Organisasjonsnr: 883 728 122  
OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	7 903 000	7 903 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 252 191	2 136 595
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 155 191</b>	<b>10 039 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 155 191</b>	<b>10 039 595</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer		2 437 555	1 255 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 437 555</b>	<b>1 255 414</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		36 600	36 600
Markedsbaserte aksjer		-13 980	-13 980
<b>Sum investeringer</b>		<b>22 620</b>	<b>22 620</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 654	14 614
---	--	--------	--------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 483 829</b>	<b>1 292 648</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 639 020</b>	<b>11 332 243</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	960 000	36 000
Overkurs	4	10 660 314	1 077 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 620 314</b>	<b>1 113 314</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	268 623	259 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>268 623</b>	<b>259 584</b>



Sum egenkapital	11 888 937	1 372 898
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 750 082	1 750 082
Sum annen langsiktig gjeld	1 750 082	1 750 082
Sum langsiktig gjeld	1 750 082	1 750 082
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	1	8 209 263
Sum kortsiktig gjeld	1	8 209 263
Sum gjeld	1 750 083	9 959 345
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 639 020</b>	<b>11 332 243</b>



Organisasjonsnr: 883 728 122  
OSLO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### 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



## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

### Note

5

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Nasjonalfjellet	100.00%		524179.00	-87918.00
Pensjonat AS Vollvaagen	100.00%		339000.00	-1009000.00
Apartments Smøla AS Advokatfirmaet Kragerud & Co AS	100.00%		1597000.00	-498000.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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.

##### *Salgsinntekter*

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. 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.

##### *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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *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 2022

#### 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 - Skatt

##### Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	9 039
Alminnelig inntekt	9 039
Anvendt fremførbart underskudd	-9 039
Årets skattegrunnlag	0

##### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-996 970
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-996 970
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-996 970
Sum	0

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	36 000	1 077 314	259 584	1 372 898
Årsresultat	0	0	9 039	9 039
Kontantinnskudd	924 000	9 583 000	0	10 507 000
Egenkapital 31.12.	960 000	10 660 314	268 623	11 888 937

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Nasjonalfjellet Pensjonat AS		Kjøpsvik	100 %	-87 918	524 179	3 000
Vollvaagen Apartments Smøla AS		Oslo	100 %	-1 009 000	339 000	7 100 000
Advokatfirmaet Kragerud & Co AS		Oslo	100 %	-498 000	1 597 000	800 000
Sum				-1 594 918	2 460 179	7 903 000



## Oslo Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Øyvind Kaul Kragerud	120 000	0,3	36 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Øyvind Kaul Kragerud	120 000	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	3 252 191	2 136 595
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-1 750 082	-1 750 082