



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Aleksander Dammen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2025

### 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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	-3 800 000	8 200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>-3 800 000</b>	<b>8 200 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2	4 718 185	10 160 199
Annen driftskostnad	3	-354 864	907 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 363 321</b>	<b>11 067 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 163 321</b>	<b>-2 867 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		295 081	101 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>295 081</b>	<b>101 766</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	280 434	18 625
Annen rentekostnad		1 565 861	822
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 846 295</b>	<b>19 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 551 214</b>	<b>82 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 714 535</b>	<b>-2 785 604</b>
Skattekostnad	5	-2 137 197	-612 653
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-7 577 338	-2 172 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 230 018	1 092 821
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2	31 188 750	3 615 750
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
<b>Sum varer</b>		<b>32 973 689</b>	<b>5 400 689</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	60 000	3 860 000
Andre kortsiktige fordringer		113 750	1 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 750</b>	<b>3 861 874</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 315 605	23 204 673
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 315 605</b>	<b>23 204 673</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 463 044</b>	<b>32 467 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 693 062</b>	<b>33 560 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6 544 274	14 121 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 544 274</b>	<b>14 121 613</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 544 274</b>	<b>23 121 613</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 900 000	
Ansvarlig lånekapital	4		9 018 625
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 900 000</b>	<b>9 018 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 900 000</b>	<b>9 018 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	9		
Leverandørgjeld	4	1 305 982	172 719
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	942 805	1 247 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 248 788</b>	<b>1 419 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 148 788</b>	<b>10 438 445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 693 062</b>	<b>33 560 057</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 721631

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 529 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBOS NORDVEST UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Aleksander Dammen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2025

#### 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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 941 529 038  
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	-3 800 000	8 200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>-3 800 000</b>	<b>8 200 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2	4 718 185	10 160 199
Annen driftskostnad	3	-354 864	907 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 363 321</b>	<b>11 067 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 163 321</b>	<b>-2 867 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		295 081	101 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>295 081</b>	<b>101 766</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	280 434	18 625
Annen rentekostnad		1 565 861	822
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 846 295</b>	<b>19 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 551 214</b>	<b>82 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 714 535</b>	<b>-2 785 604</b>
Skattekostnad	5	-2 137 197	-612 653
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-7 577 338	-2 172 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>



Organisasjonsnr: 941 529 038  
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 230 018	1 092 821
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2	31 188 750	3 615 750
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
<b>Sum varer</b>		<b>32 973 689</b>	<b>5 400 689</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	60 000	3 860 000
Andre kortsiktige fordringer		113 750	1 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 750</b>	<b>3 861 874</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	8 315 605	23 204 673
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 315 605</b>	<b>23 204 673</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 463 044</b>	<b>32 467 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 693 062</b>	<b>33 560 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6 544 274	14 121 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 544 274</b>	<b>14 121 613</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 544 274</b>	<b>23 121 613</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		26 900 000	
Ansvarlig lånekapital	4		9 018 625
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 900 000</b>	<b>9 018 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 900 000</b>	<b>9 018 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	9		
Leverandørgjeld	4	1 305 982	172 719
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	942 805	1 247 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 248 788</b>	<b>1 419 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 148 788</b>	<b>10 438 445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 693 062</b>	<b>33 560 057</b>



Organisasjonsnr: 941 529 038  
OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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.



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Obos Nordvest Utbygging AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 25.04.2025 kl. 09.00-10.00.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

### Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 4509 aksjer, representert ved Arve Kristen Heggem med fullmakt.

BYGGTORGET HOLDING AS som representerer 4491 aksjer, representert ved Kaj Bang Westre.

Således var alle aksjene representert.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Arve Kristen Heggem ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Kaj Bang Westre ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap samt revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at underskuddet på kr 7.577.338 overføres til annen egenkapital.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

#### 6. Valg av styre

Ifølge vedtektenes §9 skal styret velges for ett år av gangen. Sittende styre ble gjenvalgt.

Styret består av:

Styreleder Arve Kristen Heggem

Styremedlem Kaj Bang Westre





Arve Kristen Heggem  
Møteleder (elektronisk signert)

Kaj Bang Westre  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Transaction 09222115557545131602



Signed AKH, KBW



## Verification

Transaction 09222115557545131602

### Document

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Obos Nordvest

Utbygging AS 25.04.25

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-25 10:10:44 CEST (+0200) by

Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-04-25 18:59:47 CEST (+0200)

### Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

[aleksander.dammen@obos.no](mailto:aleksander.dammen@obos.no)

### Signatories

Arve Kristen Heggem (AKH)

[arve.heggem@obos.no](mailto:arve.heggem@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Arve Kristen Heggem"

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

2025-01-23 15:21:04 CET (+0100)

Signed 2025-04-25 13:05:04 CEST (+0200)

Kaj Bang Westre (KBW)

[kaj@westregruppen.no](mailto:kaj@westregruppen.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Kaj Bang Westre"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-05-31 22:32:06 CEST (+0200)

Signed 2025-04-25 18:59:47 CEST (+0200)

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>





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

Til generalforsamlingen i OBOS Nordvest Utbygging AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS Nordvest Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 ansvarlige 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HD8W4-H6EWA-VQYFF-HV7O-NHCOR-C9TQO



# 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."

## Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HD8W4-H6EWA-YQYFF-HV170-NHCOR-C9TQO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

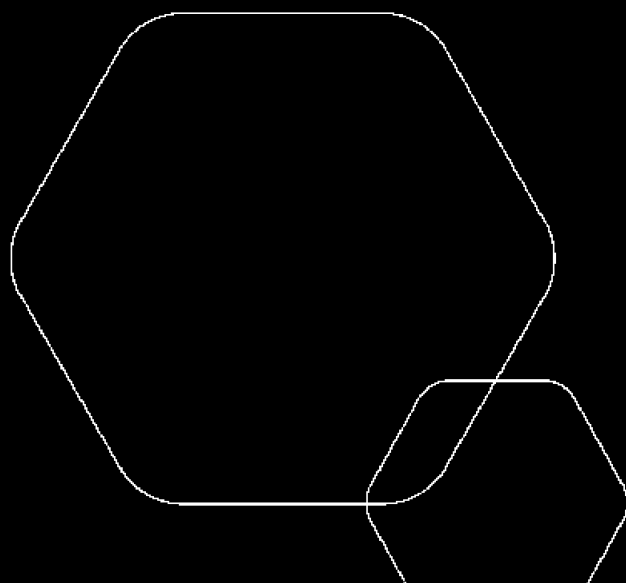
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Obos Nordvest Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 941 529 038

Transaction: 09222110537341362005 Signed: AKH, KBW, EDB



## RESULTATREGNSKAP

### OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Prosjektinntekt	2	-3 800 000	8 200 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-3 800 000</b>	<b>8 200 000</b>
Prosjektkostnader	2	4 718 185	10 160 199
Annen driftskostnad	3	-354 864	907 725
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 363 321</b>	<b>11 067 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 163 321</b>	<b>-2 867 923</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		295 081	101 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	280 434	18 625
Annen rentekostnad		1 565 861	822
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 551 214</b>	<b>82 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 714 535</b>	<b>-2 785 604</b>
Skattekostnad	5	-2 137 197	-612 653
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til / fra annen egenkapital	6	-7 577 338	-2 172 951
<b>Sum overføringer</b>		<b>-7 577 338</b>	<b>-2 172 951</b>





### BALANSE

#### OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 230 018	1 092 821
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 230 018</b>	<b>1 092 821</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Tomter under utvikling	2	31 188 750	3 615 750
Anlegg under oppføring	2	1 784 939	1 784 939
<b>Sum varer</b>		<b>32 973 689</b>	<b>5 400 689</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	60 000	3 860 000
Andre kortsiktige fordringer		113 750	1 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 750</b>	<b>3 861 874</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 315 605	23 204 673
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 463 044</b>	<b>32 467 236</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 693 062</b>	<b>33 560 057</b>





## BALANSE

### OBOS NORDVEST UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 8	9 000 000	9 000 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>9 000 000</strong>	<strong>9 000 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	6 544 274	14 121 613
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>6 544 274</strong>	<strong>14 121 613</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>15 544 274</strong>	<strong>23 121 613</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 900 000	0
Ansvarlig lån	4	0	9 018 625
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>26 900 000</strong>	<strong>9 018 625</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	4	1 305 982	172 719
Annen kortsiktig gjeld	9	942 805	1 247 101
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>2 248 788</strong>	<strong>1 419 820</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>29 148 788</strong>	<strong>10 438 445</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>44 693 062</strong>	<strong>33 560 057</strong>

Ålesund, 14.03.2025  
Styret i Obos Nordvest Utbygging AS

Arve Kristen Heggem  
Styreleder

Kaj Bang Westre  
Styremedlem

Erik Dale Birkevold  
Daglig leder





## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

## Note 2 - Varebeholdning / anlegg under oppføring / prosjektkostnader

Tomtene er regulert til boligformål og påløpte prosjektkostnader aktiveres, med unntak av salgs- og markedsføringskostnader.

	<b>Opptjent, ikke fakturert inntekt</b>
Inngående balanse 01.01.2024	3 860 000
Netto aktivert / belastet i 2024	-3 800 000
<b>Utgående balanse 31.12.2024</b>	<b>60 000</b>
Inntektsføring	-3 800 000
Kostnadsføring	4 718 185
<b>Prosjektresultat</b>	<b>-8 518 185</b>

I løpet av 2024 har selskapet solgt to ferdigstilte leiligheter som utgjør årets inntektsføring og kostnadsføring. I tillegg inngår del av en forliksavtale mellom selskapet og Fremmerholåsen 2 BRL i kostnadsføringen for 2024.

## Note 3 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2024.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl mva):

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjonshonorar	19 347	20 375
<b>Sum</b>	<b>19 347</b>	<b>20 375</b>





## Note 4 - Mellomværende med nærstående parter

<b>Rentekostnader til foretak i samme konsern</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
OBOS Nye Hjem AS	280 434	18 625
<b>Sum</b>	<b>280 434</b>	<b>18 625</b>

<b>Leverandørgjeld til foretak i samme konsern</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
OBOS BBL	0	127 719
OBOS Nye Hjem AS	50 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>172 719</b>

OBOS Nordvest Utbygging AS har i 2024 tatt opp et nytt, ansvarlig lån hos OBOS Nye Hjem AS.

<b>Ansvarlig lån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
OBOS Nye Hjem AS	0	9 018 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>9 018 625</b>

## Note 5 - Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 137 197	-612 653
<b>Skattekostnad</b>	<b>-2 137 197</b>	<b>-612 653</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 714 535	-2 785 604
Permanente forskjeller	0	819
Endring i midlertidige forskjeller	-457 600	-941 595
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-10 172 136</b>	<b>-3 726 381</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	1	0	-1
Avsetninger mv	-783 386	-1 240 986	-457 599
<b>Sum</b>	<b>-783 386</b>	<b>-1 240 986</b>	<b>-457 600</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 898 516	-3 726 381	10 172 136
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-14 681 902</b>	<b>-4 967 367</b>	<b>9 714 535</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 230 018</b>	<b>-1 092 821</b>	<b>2 137 198</b>

Balanseføring av utsatt skattefordel er basert på en forventning om fremtidig inntjening.





## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	9 000 000	14 121 613	23 121 613
Årets resultat	0	-7 577 338	-7 577 338
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>9 000 000</b>	<b>6 544 274</b>	<b>15 544 274</b>

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

## Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no)

## Note 7 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2024.

## Note 8 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i OBOS Nordvest Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 000	1 000	9 000 000
<b>Sum</b>	<b>9 000</b>		<b>9 000 000</b>

## Eierstruktur

Selskapet hadde to aksjonærer pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	4 509	50,1 %	50,1 %
Byggtorget Holding AS	4 491	49,9 %	49,9 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>9 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>





## Note 9 - Kortsiktig gjeld

### Garantiavsetning

Det er foretatt følgende garantiavsetninger for uforutsette kostnader knyttet til solgte / leverte prosjekter i årsregnskapet pr 31.12:

Prosjekt	2024	2023
Borgund 1	28 633	168 633
Borgund 2 Olsvika	116 196	324 264
Holsåsen	362 747	421 669
Blindheimshøgda	269 695	326 420
<b>Sum garantiavsetning</b>	<b>777 271</b>	<b>1 240 986</b>





## Verification

Transaction 09222115557541582663

### Document

Obos Nordvest Utbygging AS - Årsregnskap 2024

Main document

8 pages

Initiated on 2025-03-14 13:42:06 CET (+0100) by

Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-03-14 14:30:34 CET (+0100)

### Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

aleksander.dammen@obos.no

### Signatories

Arve Kristen Heggem (AKH)

arve.heggem@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Arve Kristen Heggem"

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

2025-01-23 15:21:04 CET (+0100)

Signed 2025-03-14 14:30:34 CET (+0100)

Kaj Bang Westre (KBW)

kaj@westregruppen.no



The name returned by Norwegian BankID was "Kaj Bang Westre"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-05-31 22:32:06 CEST (+0200)

Signed 2025-03-14 13:48:39 CET (+0100)

Erik Dale Birkevold (EDB)

erik.birkevold@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erik Dale Birkevold"

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

2024-12-27 14:34:22 CET (+0100)

Signed 2025-03-14 13:51:39 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557541582663

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>

