OXER EIENDOM

Vi utvikler for fremtiden

2023

årsrapport

Oxer er summen av erfaring, kunnskap og nytenkning gjennom snart 80 år.

Innhold

Kapittel		Side
01	Dette er Oxer	04
02	Nøkkeltall	06
03	Historie	08
04	Daglig leder	10
05	Konsernstruktur	12
06	Bærekraft	14
07	Nøkkeltall – Eiendom	16
08	Næringseiendom	18
09	Prosjektportefølje	22
10	Oxer Kapital	26
11	Om styret	28
12	Styrets beretning	30
13	Resultatregnskap	33
14	Balanse	34
15	Kontantstrømoppstilling	36
16	Noter og revisjonsberetning	37

01

Dette er Oxer

Nesten 80 år med erfaringer og kunnskap samlet i ett selskap.

Vi utvikler for fremtiden

Det hele startet i 1945 med entreprenørvirksomheten Ole K. Karlsen AS, senere OKK entreprenør AS. Med stolte tradisjoner, bærekraftige løsninger og solide røtter som grunnlag har vi nesten 80 års erfaring med utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom.

«Alle trenger et sted å bo og jobbe»

Oxer Eiendom er ett fullverdig eiendomshus. Vår solide kunnskap og brede erfaring gjør oss godt rustet til å bidra i fremtidsrettede og komplekse prosjekter. Vi eier og forvalter ca. 160.000 kvm eiendom i området fra Økern i Oslo, via Asker til Drammen, Ytre Enebakk, Stokke og Horten. I tillegg har vi ca. 390 000 kvm bolig og næring for utvikling, hvorav ca. 2 100 boliger.

Vår strategi er å utvikle gode bolig- og næringsbygg ved fremtidens viktige knutepunkt. Som eiendomsutvikler er vi i en unik posisjon for å utvikle samfunnet og får god innsikt i trender som påvirker oss. Målet er å skape gode byområder og tettsteder, der uterom og bygninger i samspill blir til gode opplevelser for alle som er i området.

Oxer Eiendom har stort fokus på sosial-, miljø- og økonomisk bærekraft. Dette er en naturlig og viktig del av vår strategiplan. Vi ønsker til enhver tid å tilby eiendommer med høy kvalitet, spennende arkitektur og god fleksibilitet med tanke på fremtiden. Vi fokuserer på bruk av fornybare energikilder, og jobber kontinuerlig med å bygge kunnskap om hvordan våre produkter og aktiviteter påvirker miljøet.

Oxer Eiendom eies av Ellen Karlsen Raaholt med familie.

02 Nøkkeltall

Etablert	1945
Næringseiendom	160.000 m²
Næringsareal for utvikling	215.000 m²
Boligareal for utvikling	175.000 m²
Potensielle boligekvivalenter	2.100
Omsetning	564,4 mNok
Ansatte	170

Våre verdier

Entusiastisk
Troverdig
Oppdatert

Egenkapital

Bokført verdi eiendommer

Gjeld til kredittinstitutasjoner

Salgsinntekter

	2023	2022	2021
Næringseiendommer			
Ledighet (%)	1,7 %	3,2 %	4,2 %
Vektet gjennværende løpetid (år)	5,0	3,3	4,2
Finans			
Andel rentesikring	71,6 %	70,3 %	63,8 %
Vektet gjennværende løpetid rentesikringer (år)	4,2	4,8	4,8
Prosjekter			
Boliger under utvikling	2 100	2 000	1 800
Næringsareal under utvikling	215 000	100 000	75 000

*proformatall

03 80 begivenhetsrike år

1990
Oslo Plaza står ferdig.
Skandinavias høyeste
hotell på 117 meter

1944
Ole K Karlsen mottar sitt
svennebrev

1945
Ole K Karlsen etablerer Muremester
Forretning senere Ole K Karlsen
Entreprenør AS og OKK Entreprenør AS

1965
Kongsberg Kino

1978
Drammenshallen
står ferdig

1984
Storo Storsenter
åpner dørene

1987
Ole K Karlsen AS
Muremester - Entreprenør
ca. 220 ansatte

1990
Oslo Plaza står ferdig.
Skandinavias høyeste
hotell på 117 meter

1993
Holmensenteret i Asker

1994
Vikingskipet åpner dørene
under OL på Lillehammer

1996
Stasjonskvartalet i Asker
ferdigstilles

1997
PEMA gruppen kjøper
Standard Telefon og
Kabelfabrik på Økern

1999
PEMA gruppen skifter
navn til Oxer Gruppen

2006
Ole K Karlsen Entreprenør AS
skifter navn til OKK Entreprenør AS

2013
Asker Panorama
innflytningsklart desember

2014
Oxer Gruppen skifter
navn til Oxer Eiendom

2017
Oxer Kapital etableres.
Igangsettelse av Pålsøya Park i
Drammen. 6 planlagte byggetrinn

2018
Grev Wedel Plass, innflytningsklart
boligprosjekt i Drammen. Nedre
Storgate 19 åpnet dørene i juni

2019
Åpning av Tårnet
kulturarena

2020
Villa Haresporet i Asker med
totalt 8 eneboliger. Ny logistikk
eiendom på Borgeskogen

2022
Ferdigstillelse av Marikollen
Torg, Rotneshagen - byggetrinn
1 og Heggedalsbakken

2023
Åpning av broen. Nytt avdelingskontor
på Økern og visjonen for Kabelgata/
Skaperbyen er landet

04

Daglig leder

Røttene har vokst seg sterke siden 1945. Nå samles kreftene i Oxer.

Erling Langeland

2023 var et begivenhetsrikt år for Oxer Eiendom. Det ble gjennomført en vellykket omorganisering av selskapene med mål om å forenkle strukturen og samle konsernselskapene innenfor ett nytt morselskap.

Vi har gjennomført diverse navnendringer slik at tidligere selvstendige konsern, Camana AS nå heter Oxer Eiendom AS og EKR Holding AS nå heter Oxer Næring AS. Omorganiseringen var ett ledd i planlagt generasjonsskifte, samtidig som vi ønsker å synliggjøre verdier og sikre at våre fremtidige forpliktelser blir ivaretatt på en forsvarlig måte.

Eiendomsbransjen var i 2023 sterkt preget av økende renter og høy inflasjon, noe som igjen medførte reduserte eiendomsverdier og full stans for nye boligprosjekter.

Markedet er også preget av stor usikkerhet mht. hvor lenge og hvor omfattende nedturen vil vare. Oxer Eiendom overleverte flere store boligprosjekter gjennom 2022 og hadde veldig få usolgte enheter i varelageret inn i 2023. Vi opplevde likevel ett jevnt salg av ferdigstilte usolgte enheter gjennom fjoråret. Lav ledighet i leieporteføljen kombinert med solide leietakere og lite betalingsmislighold sikret også god underliggende drift i konsernet.

2023 var et år hvor bygg, anlegg og eiendomsbransjen ble rammet i negativ retning på mange fronter. Dette bekrefter viktigheten av vår strategi om å ha en diversifisert portefølje sammen med direkteinvesteringer i unoterte selskap. Vi opererer fremover som ett Oxer hvor både eiendom og andre investeringer likebehandles. Ambisjonen er likevekt mellom kontoreiendom, logistikk og boligutvikling, samt økt aktivitet innenfor direkteinvesteringer.

Oxer Eiendom benyttet mulighetene som dukket opp i markedet og gjorde flere store nye transaksjoner gjennom 2023. Vi styrket vår satsning innenfor logistikkeiendom i Vestfold, økte tomtebanken innenfor boligutvikling og gjorde flere direkteinvesteringer i unoterte selskap. Gjennom disse investeringene er vi trygge på at vi bygger langsiktige verdier som kan realiseres over flere tiår fremover.

ESG og bærekraft er en spennende og motiverende endring for bransjen. Vi må forholde oss til stadig strengere krav fra myndighetene, hvor Oxer Eiendom ønsker å være i forkant av nye regelendringer. For oss handler dette om å skape bærekraftige løsninger som oppfyller fremtidens behov i tråd med vår visjon «vi utvikler for fremtiden». Vår vurdering er at dette er en motiverende endring som i større grad vil skille mellom aktørene som tar dette på alvor og de som avventer. Jeg tror at det innen få år, kun vil være bærekraftige bygg som er attraktive for våre leietakere og kjøpere av boliger.

Oxer Eiendom er et komplett eiendomshus hvor vi har drift, marked, prosjekt og økonomifunksjoner i eget hus. Vi er en slank organisasjon som jobber i team på tvers av avdelingene, noe som har vært en suksessfaktor for å sikre gode leveranser over tid i alle deler av virksomheten. Varierte oppgaver og tett samarbeid skaper motiverte medarbeidere og gode resultater for selskapet og dette gjør meg stolt av å lede Oxer Eiendom.

05

Konsernstruktur

Vi har bygget for fremtiden i snart 80 år. Aldri har vi vært bedre rustet enn nå.

06

Bærekraft

For Oxer er bærekraft mer enn et begrep. Det handler om hvordan vi tenker, samarbeider og utvikler.

Fokus på bærekraft og miljø

I vår hverdag innebærer bærekraft å jobbe daglig med nye ideer, utvikle konsepter og forbedre våre egne løsninger.

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på dagens behov, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine. Vi skal være en viktig bidragsyter til det grønne skifte vi står ovenfor. Målet om et nullutslippssamfunn i 2050 er et ansvar vi som eiendomsutvikler tar på alvor. Dette betyr at vi må kutte utslipp fra transport, bygninger og infrastruktur der vi har mulighet til å påvirke. Gjennom vårt medlemskap og samarbeid med Grønn Byggallianse søker vi aktivt etter løsning for lavt energiforbruk og lave utslipp. Vi har signert og utkvittert Strakstiltak 1.0, samt signert Strakstiltak 2.0.

Våre eiendommer skal driftes, og nye prosjekter planlegges og bygges, med sosial bærekraft i fokus. Det skal være trygt og godt for alle som skal bo, jobbe eller besøke våre eiendommer.

C02-Fotavtrykk

C02-utslipp for 2023	31,58 tonn
Endring fra 2022	-45%

Våre konkrete tiltak på veien mot nullutslipssamfunnet

- Alle våre nye næringsbygg skal BREEAM NOR-sertifiseres.
- Alle våre nye boliger skal bygges bærekraftige utover myndighetskrav.
- Ved ombygging av eksisterende lokaler skal det være utstrakt gjenbruk av materialer.
- Ved konvertering av eiendom skal sirkulær økonomi prioriteres fra planlegging til utførelse.
- Alle våre bygg skal driftes på en måte som begrenser klimautslipp.
- Vi jobber etter de samme bærekraftsmål som Miljøfyrtårn-sertifiseringen.
- Vi skal være innovative i utviklingen av fremtidens energiforsyning i våre prosjekter.

07 Nøkkeltall eiendom

Leieomsetning	223 mNok
Wault	5,0
Kvm utleid	160 tusen
Utleid areal	98,31%
Antall leietakere	179
Antall parkeringsplasser	1.365
Antall eiendommer	17

BTA per segment

Utleie av næringseiendom

08

Næringseiendom

Oxer skaper gode arbeidsplasser, ved å tilpasse våre eiendommer etter fremtidens krav og behov.

ASKER

Asker Panorama

Et bygg som fronter fremtiden

Asker Panorama er et av Askers landermerker og selve inngangsporten fra vest når du kommer kjørende på E18 fra Drammen. Bygget har en harmonisk blanding av åpne miljøer og cellekontorer, møte-plasser og møterom, godt med lys og fokus på trivsel. Bygget er blant landets første næringsbygg med Breeam-sertifiseringen «Excellent». Miljøklassifiseringen stiller en rekke krav til utbygger og er en prestisjefylt utmerkelse som viser at bygget har oppnådd svart gode bærekraftige resultater.

Næringseiendom

OSLO

Kabelgata 2

Sentralt beliggende kontorbygg på Økern

Kabelgata 2 er et kontorbygg på 8. etasjer, og ca. brutto 16.000 kvm. Bygget stod ferdig i 2008/2009 og fremstår som en moderne kontoreiendom. Det er garasjeanlegg i kjelleren over 2 plan, i tillegg til et større lager/garasjeanlegg utleid til en av leietakerne i bygget.

Beliggenhet	Økern
Type	Kontor, lager
Leieareal	16.000 kvm
Parkering	God dekning
Forvalter	Oxer Eiendom

VESTFOLD

Borgeskogsvingen 15

Logistikkeiendom i Stokke

Borgeskogsvingen 15 ligger strategisk plassert i det nye tomteområdet Borgeskoglen Øst og er en sentral del av veletablerte Borgeskogen industriområde i Vestfold. Eiendommen har umiddebar nærhet til E18 via av- og påkjøringsrampe og kort vei til fly, tog og havn. Eiendommen ble oppført i 2020 og er på totalt ca 7 225m2 BTA.

Beliggenhet	Sandefjord
Type	Logistikk, næring
Leiareal	7.225 kvm
Parkering	God dekning
Forvalter	Oxer Eiendom

Næringseiendom

Adresse	Type	Areal	Eierandel
BLICHSGATE 1, DRAMMEN	Kombinasjon	769	100%
BLICHSGATE 3, DRAMMEN	Kombinasjon	826	50%
BORGESKOGEN 15, SANDEFJORD	Lager	7 270	100%
BUSKERUDVEIEN 129, DRAMMEN	Kontor	240	50%
DRAMMENSVEIEN 915	Kontor	3 394	100%
DRENGSRUDBEKKEN 5, 9, 11, ASKER	Kombinasjon	2 626	100%
DRENGRSUDBEKKEN 12, ASKER	Kontor	32 403	100%
KABELGATA 1-39, OSLO	Kombinasjon	50 023	95%
KABELGATA 2, OSLO	Kontor	20 674	100%
KABELGATA 51, OSLO	Kombinasjon	3 236	100%
KONSMO FABRIKKER	Lager	9 000	50%
LANDSKAUVEIEN 50	Lager	11 500	100%
NEDRE STORGATE 15-17, DRAMMEN	Kontor	7 413	50%
NEDRE STORGATE 19, DRAMMEN	Kontor	3 128	50%
NEDRE STORGATE 50-52, DRAMMEN	Kontor	702	100%
SCHWARTSGATE 2 OG 6, DRAMMEN	Kontor	7 218	100%
STASJONSVEIEN 65 AS	Kontor	59	100%

09 Prosjektportefølje

Vi utvikler for fremtiden.

OSLO

Skaperbyen

Fra industri til et skapende byområde

Kabelgata er et av de få industriområdene i Oslo som viser noe av 1900-tallets beste eksempler på industriell arkitektur. Industrien her ansatte på høyden flere tusen arbeidere og Kabelgatas verdi hadde langtrekkende konsekvenser. Ambisjonen er å utvikle Kabelgata til Hovinbyens mest spennende byområde og et sentralt byrom for de omliggende områdene. Her skal folk gis rom til å vokse i en skapende bydel med ca 900 boliger og 45.000 kvm med næringslokaler.

Prosjektportefølje

SANDEFJORD

Borgeskogen

Attraktiv logistikkdestinasjon i Vestfold

Borgeskogen Næringsområde er et attraktivt område med 130 etablerte virksomheter innen transport/logistikk, industri/produksjon og agentur/engros. Våre ambisjoner er å bygge miljøvennlige og bærekraftige bygg som tilpasses leietakers ønsker og behov. Med vår lange erfaring innen utvikling, forvaltning og drift av eiendom, tenker vi langsiktig og ønsker leietakere som kan være med på å berike Borgeskogen Næringområde ytterligere.

Beliggenhet	Sandefjord
Type	Logistikk, næring
Tomteareal	170 mål
Takhøyde	15 meter
Byggetid	14-18 måneder fra kontraktsignering
Parkering	Ja
Utvikler	Oxer Eiendom og Kaupang Invest

NITTEDAL

Rotneshagen

Miljøvennlige boliger med idyllisk beliggenhet

Rotneshagen ligger kun få minutters gange fra Nittedal stasjon. Her bygges idylliske boliger med stor variasjon, fra 1. – 5. roms, fra ca 30 – 130 kvm. I tillegg lanserer vi 7 helt unike eneboliger i rekke med arkitektur og et uttrykk som skiller seg ut. Alle byggene omkranser et felles tun og husene står i harmoni med naturen og hverandre. Boligene skal BREEAM-sertifiseres og bygges etter strenge miljøkrav der bærekraft står sentralt. Byggetrinn 1 er utsolgt

Beliggenhet	Nittedal
Type	Rekkehus, leiligheter
Tomteareal	19 860
Antall enheter	81
Salgstart byggetrinn 2	2H-2024
Utvikler	Oxer Eiendom

Prosjektportefølje

Prosjektnavn	Sted	Type	Eierandel
ASKERJORDET	Asker	Bolig	65%
BARKÅKER	Tønsberg	Bolig	50%
BORGESKOGEN NORD	Sandefjord	Næring	50%
BORGESKOGEN SYD	Sandefjord	Næring	50%
BYKVARTALET	Hokksund	Bolig og næring	50%
FARVERIET	Drammen	Bolig	100%
GREV WEDELS PLASS	Drammen	Bolig	100%
HAGA GÅRD	Asker	Bolig	100%
HEGGEDALSBAKKEN	Asker	Bolig	65%
HØNSKOLLEN	Asker	Bolig	100%
MARIKOLLEN TORG	Rælingen	Bolig og næring	65%
NANSENS HAGE	Asker	Bolig	100%
PÅLSØYA PARK	Drammen	Bolig	50%
ROTNESHAGEN	Nittedal	Bolig	100%
SALTBUVEIEN	Son	Bolig	90%
SKAPERBYEN	Oslo	Bolig og næring	95%
SKOPPUM	Horten	Næring	50%
SØNDRE GISLE GÅRD	Asker	Bolig	100%
TEGFJELL	Åre	Fritidsbolig	50%
VILLA HARESPORET	Asker	Bolig	65%
ØRAJORDET	Son	Bolig	50%
ÅREBJØRNEN	Åre	Fritidsbolig	50%

10

Oxer Kapital

Verdiskapende investeringer.

Vi bygger verdi gjennom strategiske investeringer.

Oxer Kapital AS investerer primært i unoterte selskaper i partnerskap med andre, både ledelse i selskapene og eksisterende aksjonærer.

Selskapet ble etablert med misjon om å diversifisere risiko fra etablert eiendomsportefølje, dog skal Oxer Kapital AS primært investere i verdikjeden knyttet opp mot eiendom, bygg og anlegg.

Selskapet deltar i verdiskapende investeringer innenfor andre aktiva klasser hvor Oxer ønsker å videreføre ett etablert investormiljø som ivaretar konsernet som en profesjonell, aktiv og langsiktig investor.

Siden etableringen i 2018 har Oxer Kapital AS investert totalt mNOK 70 fordelt på 13 ulike selskap innenfor både tidligfase og etablert kontantstrøm. Porteføljen og investeringene er i tråd med strategien som ble lagt, og alle selskapene leverer nyskapende teknologi og tjenester.

FEDDIE OCEAN DISTILLERY
unloc
VESTVIKEN GRUPPEN
HØYT&LAVT KLATREPARKER
Marketer
Propely
Rentelligent
FJÅK
FONN

11

Om styret

Som et familieeid selskap ønsker vi korte og raske beslutningsveier mellom ledelsen og styret, så hele familien er representert i styret.

Bygget over generasjoner

Oxer Eiendom har alltid vært og er et familieeid selskap, som kan se tilbake på 75 års erfaring med utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom.

STYRET

Ellen K. Raaholt
Styreleder

Line K. Raaholt
Styremedlem

Christine K. Raaholt
Styremedlem

Atle Terum
Styremedlem

Erling Langeland
Daglig leder/styremedlem

12

Styrets beretning

Årsberetning 2023

1. Arten av virksomheten og hvor den drives

Oxer AS som er morselskap, driver sin virksomhet i hovedsak gjennom datter- og tilknyttede selskaper. Selskapets forretningskontor ligger i Asker. Konsernet virksomhet er innenfor utleie av næringseiendom, eiendomsutvikling innenfor bolig og næring og entreprenørvirksomhet. Vår eiendom og entreprenørvirksomhet foregår i Norge og utleieeiendommene er lokalisert til det sentrale østlandsområdet. Største aktivitet i tilknyttede selskap er transport av nye biler med tilhørende logistikk- og klargjøringstjenester Denne virksomheten drives Norden og Baltikum.

I 2023 er aktiviteten som har foregått i Oxer Eiendom AS (tidligere Camana Holding AS) og Oxer Næring AS (tidligere EKR Holding AS) og investeringsaktiviteter i Oxer AS (tidligere Chrislin) samlet i et konsern gjennom en omorganisering- og fusjonsprosess. Virksomheten som drives har røtter tilbake til 1945, men 2023 er første konsernregnskapsår for Oxer AS.

2. Redegjørelse om årsregnskapet

Omsetningen i konsernet i 2023 ble TNOK 483 583. Omsetningen fra leieinntekter fast eiendom har vokst fra TNOK 179 592 i 2022 til TNOK 192 437 i 2023. I 2023 har flere større leietakere fornyet sine kontrakter og KPI justeringer har gitt vekst i leieinntektene. I april 2023 ble aksjemajoritet i Vestviken Entreprenør ervervet, og konsernet har som følge av dette fått inn omsetning fra entreprenørvirksomhet, som utgjør TNOK 257 085 i 2023. Innen boligsalg har vi hatt en betydelig nedgang. I 2023 var det var det ingen nye store prosjekter som ble overlevert og omsetning fra salg av boliger ble TNOK 34 060. Til sammenlignet var omsetningen fra salg av boliger TNOK 614 928 i 2022. Vi viser til pro forma tall for 2022 i note 2.

I 2023 har driftsresultat i konsernet på TNOK 89 073. Sett i lys av den store aktivtetsnedgangen innen boligsalg var årets resultat fra av driften i konsernet økonomisk tilfredsstillende i 2023. I tillegg har våre tilknyttede selskap innen eiendom og biltransport levert gode resultater i 2023 og konsernet har et årsresultat etter skatt på TNOK 86 019.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året TNOK 4 040 515, og konsernets egenkapital pr 31.12.23 var TNOK 1 894 215 som gir en egenkapitalandelen på 47%. Konsernets rentebærende gjeld utgjorde pr. årslutt TNOK 1 741 322. For mer informasjon om gjeldens forfallstruktur og rentesikringer viser vi til avsnittet om finansiell risiko og note 18.

Konsernets markedsbaserte obligasjoner og bankinnskudd var TNOK 250 706 per 31.12.2023. Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på TNOK 37 481. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

3. Finansiell risiko.

Konsernets finansielle risiko knytter seg til effekten endringer i markedsrenter vil ha på resultat og likviditet. Økning i markedsrenter kan også føre til økte avkastningskrav for konsernets eiendommer, hvilket igjen vil få effekter på verdifastsettelsen av eiendom og covenants krav relatert til finansieringen.

Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået. Det arbeides bevist med å ta ned effekten av renteendringer på resultat og likviditet gjennom inngåelse av rentebytteavtaler. Pr 31.12.2023 var 71,6% av konsernets rentebærende gjeld dekket av rentesikringer. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på inngåtte avtaler var 4,2 år med en gjennomsnittlig rente på 3,71 % inkl. bankens margin. Resterende 28,4% av konsernets rentebærende gjeld løper med markedsrente, og svingninger i markedsrenten vil derfor ha relativt begrenset innvirkning på konsernets rentekostnader i kommende år. De økte markedsrentene vil dog gradvis påvirke våre resultater negativt kommende år.

Oxer AS er eksponert for endringer i markedsleie fra næringseiendom, ledighet i porteføljen og utvikling i inflasjon. I all hovedsak er næringseiendom leid ut på langsiktige leiekonkontrakter hvor leien blir fullt ut justert for endringer i konsumprisindeksen. I 2023 er det reforhandlet flere vesentlig leiekontrakter og leiekontraktsporteføljen har gjennomsnittlig gjenværende løpetid 5 år.

I 2023 har det vært en betydelig nedgang i oppstart av nye boligprosjekter. Konsernet er eksponert for nedgang i boligpriser og manglende salg av nye boliger. Det er i 2023 satt i gang to prosjekter i markedsområder hvor vi har et robust kundegrunnlag og en akseptabel andel med forhåndssalg. Vi har krav til salgsgrader før oppstart og rapporterer løpende vår eksponering av usolgte enheter.

Konsernets kredittrisiko relatert til tap på fordringer er vurdert som lav, men en økning kan ventes på grunn av endring i markedsforholdene. Det har historisk vært lite tap på fordringer.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Vi arbeider systematisk med refinansiering og forfallstruktur på den langsiktige gjelden. Den er ingen vesentlig langsiktig gjeld av som gjenstår å refinansiere i 2024. Det er etablert rutiner for tett oppfølging av forfalte fordringer.

4. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

5. Styrets ansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for samtlige styremedlemmer og daglig leder i konsernet, og alle datterselskaper. Forsikringen dekker ansvar for formueskade/økonomiske tap som skyldes krav fremsatt mot sikrede som følge av påstått ansvarsbetingende handlinger eller unnlatelse.

6. Redegjørelse for den regnskapspliktiges fremtidige utvikling

Våre næringseiendommer er i hovedsak utleid på langsiktige kontrakter til markedsmessige vilkår. Lav ledighet kombinert med solide leietakere og vesentlig andel rentesikret gjeld gir oss god underliggende kontantstrøm fra næringseiendommene også i de kommende år.

Innen boligutvikling har markedet i 2023 har vært preget av økende renter, noe som igjen medførte full stans for nye boligprosjekter. Markedet er fortsatt preget av renteoppgangen og det stor usikkerhet med tanke når vi vil komme i gang med nye boligprosjekter. Salg og overlevering boliger forventes å være på ett lavt nivå både for 2024 og 2025.

Markedsutviklingen innen entreprenør har i 2023 vært preget av liten tilgang på nye prosjekter, men en ser at nye prosjekter kommer på markedet i større grad gjennom 2024. Denne utviklingen tror vi vil tilta i 2025. Konsernets entreprenørvirksomhet har etablert en god posisjon i markedet og har en ordretilgang som tilsier at det bør oppnås tilfredsstillende aktivitet i 2024 og 2025.

Vi har gjennom 2023 styrket vår satsning innenfor logistikkeiendom i Vestfold, økt tomtebanken innenfor boligutvikling og gjort nye direkte investeringer i unoterte selskap. Vi har tro på at vi som følge av dette bygger verdier som kan realiseres i et langsiktig perspektiv.

7. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

Selskapet har ingen egne ansatte. Antall ansatte i konsernet er 170, herav 8 kvinner og 162 menn. I styret er det 3 kvinner og 2 menn. Oxer konsernet skal være en engasjerende og inkluderende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Det skal legges til rette for at alle ansatte gis like muligheter til jobbutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning. Oxer konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det rådes full likestilling mellom kvinner og menn.

Det legges stor vekt på arbeidsmiljø, og personalet holder til i nye moderne lokaler. Sykefravær i konsernet var i 2023 på 18 337 timer, som tilsvarer 5,59%. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Det er inngått avtale med leverandør av bedriftshelse tjenester.

Oxer konsernet arbeider fortløpende med å utvikle et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom prosjektplaner og ledermøter. Oxer konsernet har en visjon om null skader med som medfører fravær. Det viktigste for å nå denne målsettingen er god intern kompetanse og vedvarende fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider.

8. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

I konsernet er det sterk fokus på forskning og utvikling. Sammen med samarbeidspartnere og bransjeorganisasjoner er målsetningen å innarbeide høy kompetanse innenfor miljø og lavenergi bygg. Konsernet har stort fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. Gjennom medlemskap i Grønn Byggallianse og Miljøfyrtårn søker vi aktivt etter løsninger for lavere energiforbruk og lavere utslipp.

Selskapets vurdering er at ingen forhold ved virksomhetene påvirker det ytre miljø i særlig grad.

9. Åpenhetsloven

Konsernets åpenhetsrapport er gjort tilgjengelig på våre nettsider og holdes løpende oppdatert.

10. Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd etter skatt TNOK 2.959 blir disponert:

Til annen egenkapital	TNOK 2.959
Sum disponert	TNOK 2.959

Konsernets resultat er TNOK 86.019 hvorav TNOK 82.216 til majoritet og TNOK 3.803 til minoritet.

Ellen K. Raaholt
Styreleder

Christine K. Raaholt
Styremedlem

Line K. Raaholt
Styremedlem

Atle Terum
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem/daglig leder

Asker 19. juni 2024

Resultatregnskap

Morselskap 2023	Morselskap 2022	Beløp i TNOK	Note	Konsern 2023
		Driftsinntekter		
-	-	Salgsinntekt	2,3	483 583
-	-	Annen driftsinntekt		62 825
-	-	Sum driftsinntekter		546 407
		Driftskostnader		
-	-	Varekostnad		245 585
-	-	Lønnskostnad	4	122 194
-	-	Avskrivning	5,6	52 808
-	-	Nedskrivning	6	46
112	50	Annen driftskostnad	4	36 701
112	50	Sum driftskostnader		457 334
-112	-50	Driftsresultat		89 073
		Finansinntekter og finanskostnader		
4 401	-	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	7,8	68 479
-	-	Annen finansinntekt		27 877
-	-	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi	9	-1 195
878	-	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-
452	-	Annen finanskostnad		85 741
3 071	-	Netto finansposter		9 419
2 959	-50	Ordinært resultat før skattekostnad		98 493
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	10	12 474
2 959	**-50**	**Årsresultat**		**86 019**
		Fordeling		
		Majoritetsinteresser	11	82 216
		Minoritetsinteresser	11	3 803
		Overføringer og disponeringer		
2 959	-50	Overføringer annen egenkapital	11	
2 959	-50	Sum		

Balanse

pr 31. desemeber

Morselskap 2023	Morselskap 2022	Beløp i TNOK	Note	Konsern 2023
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
-	-	Immaterielle rettigheter	5	9 834
-	-	Goodwill	5	44 891
-	-	Sum immaterielle eiendeler		54 724
		Varige driftsmidler		
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 827 516
-	-	Maskiner og anlegg	6	10 814
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	10 333
-	-	Sum varige driftsmidler		2 848 662
		Finansielle anleggsmidler		
937 603	315 200	Investering i datterselskap	7	-
22 200	641 941	Investering i tilknyttet selskap	8	401 360
-	-	Investering i aksjer og andeler	9	19 180
-	-	Andre fordringer		64 245
959 803	957 141	Sum finansielle anleggsmidler		484 784
959 803	957 141	Sum anleggsmidler		3 388 171
		Omløpsmidler		
-	-	Varer	12,13	266 097
		Fordringer		
-	-	Kundefordringer	14	60 968
749 081	-	Andre fordringer	15	71 766
749 081	-	Sum fordringer		132 734
		Investeringer		
-	-	Markedsbaserte aksjer	9	2 809
-	-	Markedsbaserte obligasjoner	9	153 763
-	-	Sum investeringer		156 573
103	79	Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	96 943
749 185	79	Sum omløpsmidler		652 347
1 708 987	957 220	Sum eiendeler		4 040 518

Balanse pr 31. desemeber

Morselskap 2023	Morselskap 2022	Beløp i TNOK	Note	Konsern 2023
		Egenkapital		
		Innskutt egenkapital		
10 000	2 500	Aksjekapital	11,17	10 000
794 409	19 552	Overkurs	11	794 409
804 409	22 052	Sum innskutt egenkapital		804 409
		Opptjent egenkapital		
893 238	934 868	Annen egenkapital	11	1 033 335
893 238	934 868	Sum opptjent egenkapital		1 033 335
-	-	Minoritetsinteresser	11	56 471
1 697 647	956 920	Sum egenkapital		1 894 215
		Gjeld		
		Avsetninger for forpliktelser		
-	-	Utsatt skatt	10	191 889
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		15 000
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		206 889
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Obligasjonslån	13	580 000
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 111 130
11 341	300	Øvrig langsiktig gjeld		22 420
11 341	300	Annen langsiktig gjeld		1 713 550
		Kortsiktig gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	50 207
-	-	Leverandørgjeld		52 295
-	-	Betalbar skatt	10	9 097
-	-	Skyldige offentlige avgifter		17 508
-	-	Annen kortsiktig gjeld	14	96 756
-	-	Sum kortsiktig gjeld		225 864
11 341	300	Sum gjeld		2 146 302
1 708 987	957 220	Sum egenkapital og gjeld		4 040 518

31. desember 2023
Asker, 19. juni 2024

Ellen Karlsen Raaholt
Styreleder

Line Karlsen Raaholt
Styremedlem

Christine Karlsen Raaholt
Styremedlem

Atle Christian Terum
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem/Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2023	Morselskap 2022	Beløp i TNOK	Konsern 2023
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
2 959	-50	Resultat før skattekostnad	98 493
-	-	Periodens betalte skatt	-23 038
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	52 853
-	-	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-5 101
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer og markedsbaserte obligasjoner	-1 555
-	-	Resultatandel etter egenkapitalmetoden	-68 479
-	-	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	1 194
-3 435	-	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-16 886
-476	**-50**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**37 481**
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
-	-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-5 375
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6 237
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-50 107
-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og markedsbaserte obligasjoner	-95 477
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og markedsbaserte obligasjoner	40 564
-	-	Netto kontanteffekt ved kjøp av virksomhet og tilført kontantbeholdning	44 835
-	-	Kapitalinnskudd/-uttak	12 920
-	-	Inn-/utbetalinger av utlån	4 131
-	**-**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**-42 271**
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
34 500	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	34 500
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 117
-34 000	-	Utbetaling av gjeld til aksjonær	-34 000
500	**-**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**-31 617**
24	-50	Netto endring i likvider i året	-36 407
79	129	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	-
-	-	Kontanter og bankinnskudd tilført ved konserndannelse	133 349
103	**79**	**Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.**	**96 943**

Noter til regnskapet

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

Konserndannelse

Konsernet er etablert i 2023 gjennom konsernfusjoner med henholdsvis Oxer Eiendom AS som overtakende selskap og Camana Holding AS som overdragende selskap og Oxer Næring AS som overtakende selskap og EKR Holding AS som overdragende selskap etter fordringsmodellen med tingsinnskudd i Oxer AS.

Det er utarbeidet proforma salgsinntekter for fjoråret som om fusjonen hadde skjedd fra begynnelsen av sammenligningsperioden. Tallene fremkommer av note 2.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapene 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.

Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskriving for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Kortsiktige plasseringer

Finansielle instrumenter skal vurderes til virkelig verdi dersom de er klassifisert som omløpsmiddel, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og har god eierspredning og likviditet. For aksjer mv. som omsettes på børs er virkelig verdi markedsverdien på balansedagen. Markedsverdien er børskurs eller tilsvarende observerbar størrelse. Unoterte verdipapirer verdsettes etter beste estimat i samarbeid med meglerapparatet.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel 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. For midlertidige forskjeller som relaterer seg til merverdier på eiendom er utsatt skatt beregnet med 10 %. 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 – Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
				Proforma
2023	2022	*Pr. virksomhetsområde*	2023	2022
-	-	Leieinntekter fast eiendom	192 437	179 592
-	-	Salg av boliger	34 060	614 928
-	-	Entreprenørvirksomhet	257 085	-
-	-	Sum	483 583	794 520
		Geografisk fordeling		
-	-	Norge	483 583	794 520
-	-	Sum	483 583	794 520

Note 3 – Nærstående parter

Morselskapet og konsernet har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023 utover fusjonene og konserndannelse som beskrevet i prinsippnote.Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernet.

Note 4 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap | Konsern

2023	2022	*Lønnskostnad*	2023
-	-	Lønn	95 933
-	-	Arbeidsgiveravgift	15 350
-	-	Pensjonskostnader	5 019
-	-	Andre lønnsrelaterte ytelser	5 891
-	-	Sum	122 194

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 0 i morselskapet og 171 i konsernet.

Morselskap

Daglig leder hever lønn i datterselskapet Oxer Management AS.

Konsern

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre godtgjørelser
Adm.dir.	4 289	219

Morselskap | Konsern

2023	Godgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
26	Lovpålagt revisjon	1 144
244	Andre tjenester	1 016

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 – Immaterielle eiendeler

Konsern

	Goodwill	Immaterielle rettigheter	Sum
Tilført ved konserndannelse	66 261	9 013	75 273
Tilganger	4 554	821	5 375
Anskaffelseskost 31.12.	70 814	9 834	80 648
Akk. Avskrivning 31.12.	25 924	-	25 924
Balanseført verdi 31.12.	44 891	9 834	54 724
Årets avskrivninger	6 968	-	6 968
Avskrivningsplan	10 år	Avskrives	
Økonomisk levetid	Lineær	ikke	

Note 6 – Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Tilført ved konserndannelse	3 209 792	15 726	41 287	3 266 805
Tilganger	40 079	1 994	8 034	50 107
Avganger	-5 937	-	-300	-6 237
Anskaffelseskost 31.12.	3 243 935	17 720	49 021	3 310 675
Akk. Avskrivning 31.12.	408 825	6 906	38 688	454 419
Akk. Nedskrivning 31.12.	7 594	-	-	7 594
Balanseført verdi 31.12.	2 827 516	10 814	10 333	2 848 662
Årets avskrivninger	42 160	768	2 913	45 840
Årets nedskrivninger	46	-	-	46
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	10-100 år	25 år	5-10 år	

Tomter avskrives ikke

Note 7 – Datterselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi pr.31.12.
Oxer Eiendom AS	Asker	100%	315 230
Oxer Næring AS	Asker	100%	622 373
Sum bokført verdi i morselskapet			937 603

Indirekte eie	Kontor	Eier-/ stemmeandel
Camana AS	Asker	100%
Oxer Potential AS	Asker	100%
Oxer B.V.	Nederland	100%
Blichsgate 1 AS	Asker	100%
Oxer Bolig AS	Asker	100%
Drengsrudbekken Eiendom AS	Asker	100%
Drengsrudbekken Energi AS	Asker	100%
Marienlystsvingen AS	Asker	100%
Måsankroken AS	Asker	100%
Oxer Management AS	Asker	100%
Ulvenveien Utvikling AS	Asker	95%
Vekstsentret Invest AS	Asker	100%
Økern Forvaltning AS	Asker	100%
Stasjonsveien 65 AS	Asker	100%
Asker Leilighetsbygg AS	Asker	65%
Grev Wedels Plass AS	Asker	100%
GWP Aktiv AS	Asker	100%
Skramstadkvartalet AS	Asker	51%
Tårnet AS	Asker	100%
Ånnerudbakken AS	Asker	100%
Oxer Kapital AS	Asker	100%
Caco Eiendom AS	Asker	90%
Saltbuveien Bolig AS	Asker	90%
Fjerdingby Sentrumsutvikling AS	Asker	65%
Elte Invest AS	Asker	91%
Rotneshagen Bolig 2 AS	Asker	100%
Rotneshagen Infrastruktur AS	Asker	100%
Vestviken Gruppen AS	Hokksund	51%
Vestviken Betong & Tre AS	Hokksund	36%
Vestviken Entreprenør AS	Hokksund	51%
Vestviken Håndverk AS	Hokksund	40%
Studio 74 AS	Asker	100%
Østre Aker vei 31 AS	Asker	100%
Landskauveien Eiendom AS	Asker	100%
Borgeskogsvingen 15 AS	Asker	100%

Vestviken Gruppen AS har gått fra å være tilknyttet selskap til datterselskap gjennom oppkjøp pr. 31.03.2023. Eierskapet er gått fra 29% til 51% og kontroll er oppnådd med virkning fra oppkjøpstidspunktet.

Note 8 – Tilknyttet selskap

Morselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi pr.31.12.
Aragon Holding AS	Drammen	42%	22 200
Sum bokført verdi i morselskapet			22 200

Konsern

Merverdianalyse	Vestviken Grupen AS	Sonskilen Utvikling AS	Ole Kristian AS
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	51%	50%	50%
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	38	2 825	74 204
Merverdi	120	27 553	37 330
Anskaffelseskost	158	30 378	111 534
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	1 104	-38	21 173
Årets resultatandel	1 104	-38	21 173
Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.			
Tilført ved konserndannelse	11 767	35 678	135 466
Årets resultatandel	1 104	-38	21 173
Andre endringer	-12 871	3 910	-
Utgående balanse 31.12.	-	39 550	156 638

Merverdianalyse	Tegefjell Holding AS	Vevi Eiendom AS	Høyt & Lavt Gruppen AS
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	50%	29%	23%
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	6 442	1 497	14 692
Merverdi	-	-	5 918
Anskaffelseskost	6 442	1 497	20 610
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	-724	37	-2 278
Årets resultatandel	-724	37	-2 278
Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.			
Tilført ved konserndannelse	16 445	-	16 373
Årets resultatandel	-724	37	-2 278
Kapitalendring	-9 000	-	-
Andre endringer	-	1 473	-
Utgående balanse 31.12.	6 722	1 510	14 096

Konsern

Merverdianalyse	Borgeskogen Invest AS	Bykvartalet AS	Aragon Holding AS	Sum
Eier-/stemmeandel pr. 31.12.	50%	50%	50%	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	6 945	13 492	22 233	120 135
Merverdi	-	-	18 8837	70 921
Anskaffelseskost	6 945	13 492	41 070	191 056
Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	-2 562	-234	50 000	16 479
Årets resultatandel	-2 562	-234	50 000	16 479
Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.				
Tilført ved konserndannelse	58 245	13 489	41 070	328 534
Årets resultatandel	-2 562	-234	50 000	66 479
Kapitalendring	-	-	-	-9 000
Andre endringer	10 335	12 500	-	15 347
Utgående balanse 31.12.	66 018	25 755	91 070	401 360

Note 9 – Aksjer og andeler i andre selskaper

Konsern

Selskap	*Anskaff. Kost*	*Bokført verdi*
Heka AS	144	144
Søsterselskapet AS	6 010	6 010
Askerhus AS	101	101
Varjo Technologies Oy	1 049	696
Rentelligent Group AS	1 431	1 431
Sparebanken Vest Grunnfondsbevis	132	132
Unloc	502	502
Fonn AS	3 648	3 648
Fjåk Chocolate AS	150	150
Feddie Distillery AS	3 062	3 062
Properly AS	2 000	2 000
Marketer AS	1 300	1 300
Sum anleggsmidler	19 529	19 180
Div. andeler via Formuesforvaltning	1 282	2 222
Div. markedsbaserte aksjer	1 551	588
Markedsbaserte obligasjoner	153 892	153 763
Sum omløpsmidler	156 725	156 573

Note 10 – Skatt

Morselskap 2023	Morselskap 2022		Konsern 2023
		Årets skattekostnad fordeler seg på:	
-	-	Betalbar skatt på årets resultat	9 097
-	-	Endring i utsatt skatt	191 889
-	-	Endring utsatt skatt ført direkte mot egenkapitalen	-188 512
-	-	Årets totale skattekostnad	12 474
		Beregning av årets skattegrunnlag:	
2 959	-50	Ordinært resultat før skattekostnad	
-2 632	-	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	
-1 769	-	Resultatført konsernbidrag	
-1 442	-	Sum	
1 769	-	Mottatt konsernbidrag	
-327	-	Benyttet underskudd til fremføring	
-	-50	Årets skattegrunnlag	
		Betalbar skatt (22 %)	
		Oversikt over midlertidige forskjeller	
-	-	Driftsmidler	1 515 648
-	-	Varer	14 388
-	-	Fordringer	-33 222
-	-	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv.	295
-	-	Gevinst- og tapskonto	-1 134
-	-	Avskåret rentefradrag til fremføring	-608
-	-	Regnskapsmessige avsetninger	-12 591
-	-	Sum	1 482 778
-	-	Aksjer og andre verdipapirer mv	-476
-	-327	Akkumulert fremførbart underskudd	-18 738
-	-327	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	1 463 564
-	-	Utsatt skatt (22 %/ 10 %)	191 889

Note 11 – Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	2 500	19 552	934 868	956 920
Årsresultat	-	-	2 959	2 959
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	7 500	774 857	-	782 357
Tilleggsutbytte	-	-	-44 589	-44 589
Egenkapital 31.12.	10 000	794 409	893 238	1 697 647

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Tilført ved konserndannelse	10 000	794 409	977 403	23 186	1 804 998
Årsresultat	-	-	82 216	3 803	86 019
Tilleggsutbytte	-	-	-44 589	-	-44 589
Utbytte til minoritet	-	-	-	-12 124	-12 124
Kapitalforhøyelse minoritet	-	-	-	3 920	3 920
Tilgang minoritet	-	-	-	40 203	40 203
Andre endringer	-	-	18 304	-2 516	15 788
Egenkapital 31.12.	10 000	794 409	1 033 335	56 471	1 894 215

Note 12 – Varer

Morselskap 2023	Morselskap 2022		Konsern 2023
-	-	Innkjøpte varer for videresalg	15 413
-	-	Prosjekter i arbeid	250 684
-	-	Sum	266 097

Note 13 – Pant og garantier

Morselskap 2023	Morselskap 2022		Konsern 2023
		Garantiansvar	
-	-	Selvskyldnerkausjon	1 372 770
		Pantsikret gjeld	
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 161 338
-	-	Obligasjonslån	580 000
-	-	Sum	1 741 338
		Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:	
-	-	Varige driftsmidler	2 848 662
-	-	Varelager	266 097
-	-	Sum	3 114 759

Note 14 – Anleggskontrakter

	Konsern 2023
Inkludert i kundefordringer	
Opptjent, ikke fakturert produksjon	4 059
Inkludert i kortsiktig gjeld	
Fakturert, ikke utført produksjon	19 640
Langsiktige tilvirkningskontrakter	
Inntektsført på prosjekter under utførelse	338 484
Kostnader knyttet til prosjekter under utførelse	306 265
Netto resultat på prosjekter under utførelse	32 219

Note 15 – Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap 2023	Morselskap 2022		Konsern 2023
		Fordringer	
-	-	Lån til tilknyttet selskap	94 833
749 081	-	Andre fordringer	-
749 081	-	Sum	94 833

Note 16 – Bankinnskudd

Morselskap 2023	Morselskap 2022		Konsern 2023
-	-	Bundne skattetrekksmidler	5 912

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning gjennom en samarbeidsavtale med Nordea som inkluderer en kassekreditt på MNOK 15. Juridisk sett er kontoen som inngår i ordningen å betrakte som konsernmellomværende med full motregningsadgang.

Konsernselskapene som inngår i konsernkontoordningen har solidaransvar for at konsernet oppfyller sine forpliktelser knyttet til denne avtalen.

Note 17 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	183 000	kr 10,00	1 830
B-aksjer	817 000	kr 10,00	8 170
Sum	1 000 000		10 000

Oversikt over aksjonærene
i selskapet pr. 31.12.:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ellen Karlsen Raaholt	183 000	-	18,3 %	46,0 %
Christine Karlsen Raaholt	-	408 500	40,9 %	27,0 %
Line Karlsen Raaholt	-	408 500	40,9 %	27,0 %
Sum	183 000	817 000	100,0 %	100,0 %

Note 18 – Finansiell markedsrisiko

Konsern

Langsiktig gjeld	2023
Banklån	1 111 130
Obligasjonslån	580 000
Sum langsiktig rentebærende gjeld	1 691 115

Langsiktig gjeld har en løpetid på over ett år.

Kortsiktig gjeld	2023
Konsernkontoordning	1 107
Banklån	49 100
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	50 207

Forfallsoversikt rentebærende gjeld	2023
Forfall 2024	50 207
Forfall 2025	643 000
Forfall 2026	967 000
Forfall etter 2026	81 131
Sum	1 741 338

Konsernet er via sine lån med flytende rente eksponert for renterisiko. Med dette menes effektene en endring i markedsrenter kan ha på konsernets resultat, egenkapital og likviditet. For å styre eksponeringen mot denne typen risiko benytter konsernet seg av rentebytteavtaler der flytende renter byttes mot faste. I tillegg er en del av risikoen dekket gjennom finansiering ved utstedelse av obligasjon med fast kupongrente. Per 31.12.2023 var 71,6% av konsernets rentebærende gjeld sikret gjennom fastrente med en vektet gjennomsnittlig rentesats på 3,7%. Gjennomsnittlig vektet løpetid på fastrenteavtalen er på 4,2 år.

Renteswapper	2023
Markedsverdi	51 685

Note 19 – Pensjonsforpliktelser

Morselskap

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

Konsern

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonsordningene omfatter i alt 171 personer i konsernet og gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstensgate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Oxer AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oxer AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettvisende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 rettvisende 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 avvikle selskapet, konsernet 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 19. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Oxer AS
Postboks 420, 1373 Asker

Drengsrudbekken 12
1383 Asker
post@oxer.no