



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 737	408 736
Sum inntekter		408 737	408 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	52 180	42 072
Sum kostnader		52 180	42 072
Driftsresultat		356 557	366 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Sum finansinntekter		5	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 733 007	
Annen rentekostnad		16	2 614 946
Sum finanskostnader		5 733 023	2 614 946
Netto finans		-5 733 017	-2 614 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 376 460	-2 248 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 376 460	-2 248 282
Årsresultat	4	-5 376 460	-2 248 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 376 460	-2 248 282
Totalresultat		-5 376 460	-2 248 282
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 376 460	-2 248 282
Sum overføringer og disponeringer		-5 376 460	-2 248 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	53 120 049	52 392 526
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 532 091	
Sum fordringer		4 532 091	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 053	-503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053	-503
Sum omløpsmidler		57 653 193	52 392 022
SUM EIENDELER		57 653 193	52 392 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4, 7	12 228 233	6 851 773
Sum opptjent egenkapital		-12 228 233	-6 851 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-12 198 233	-6 821 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	69 843 041	59 212 545
Sum annen langsiktig gjeld		69 843 041	59 212 545
Sum langsiktig gjeld		69 843 041	59 212 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 385	1 250
Sum kortsiktig gjeld		8 385	1 250
Sum gjeld		69 851 426	59 213 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 653 193	52 392 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 714947

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 737	408 736
Sum inntekter		408 737	408 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	52 180	42 072
Sum kostnader		52 180	42 072
Driftsresultat		356 557	366 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Sum finansinntekter		5	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 733 007	
Annen rentekostnad		16	2 614 946
Sum finanskostnader		5 733 023	2 614 946
Netto finans		-5 733 017	-2 614 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 376 460	-2 248 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 376 460	-2 248 282
Årsresultat	4	-5 376 460	-2 248 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 376 460	-2 248 282
Totalresultat		-5 376 460	-2 248 282
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 376 460	-2 248 282
Sum overføringer og disponeringer		-5 376 460	-2 248 282



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	53 120 049	52 392 526
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer		4 532 091	4 532 091
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053	-503
Sum omløpsmidler		57 653 193	52 392 022
SUM EIENDELER		57 653 193	52 392 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4, 7	12 228 233	6 851 773
Sum opptjent egenkapital		-12 228 233	-6 851 773
Sum egenkapital		-12 198 233	-6 821 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	69 843 041	59 212 545
Sum annen langsiktig gjeld		69 843 041	59 212 545



Sum langsiktig gjeld	69 843 041	59 212 545
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 385	1 250
Sum kortsiktig gjeld	8 385	1 250
Sum gjeld	69 851 426	59 213 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 653 193	52 392 022



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2023

Nobil Utvikling AS

Resultatregnskap
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 049 448



Resultatregnskap			
Nobil Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		408 737	408 736
Sum driftsinntekter		408 737	408 736
Annen driftskostnad	3	52 180	42 072
Sum driftskostnader		52 180	42 072
Driftsresultat		356 557	366 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 733 007	0
Annen rentekostnad		16	2 614 946
Resultat av finansposter		-5 733 017	-2 614 946
Resultat før skattekostnad		-5 376 460	-2 248 282
Resultat		-5 376 460	-2 248 282
Årsresultat	4	-5 376 460	-2 248 282
Overføringer			
Overført til udekket tap		5 376 460	2 248 282
Sum overføringer		-5 376 460	-2 248 282
Nobil Utvikling AS		Side 2	



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	5	53 120 049	52 392 526
Andre kortsiktige fordringer		4 532 091	0
Sum fordringer		4 532 091	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 053	-503
Sum omløpsmidler		57 653 193	52 392 022
Sum eiendeler		57 653 193	52 392 022
Nobil Utvikling AS		Side 3	



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 7	-12 228 233	-6 851 773
Sum opptjent egenkapital		-12 228 233	-6 851 773
Sum egenkapital		-12 198 233	-6 821 773
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	8	69 843 041	59 212 545
Sum annen langsiktig gjeld		69 843 041	59 212 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 385	1 250
Sum kortsiktig gjeld		8 385	1 250
Sum gjeld		69 851 426	59 213 795
Sum egenkapital og gjeld		57 653 193	52 392 022
Oslo, 31.07.2024 Styret i Nobil Utvikling AS			
_____ Jan Erik Rivelsrud styreleder		_____ Jan Rune Hetle styremedlem/daglig leder	
Nobil Utvikling AS			Side 4



NOTER 2023

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 omløpsmidler

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 376 460	-2 248 282
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	1
Skattepliktig inntekt	-5 376 461	-2 248 281
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 228 234	-6 851 773	5 376 461
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 228 234	6 851 773	-5 376 460



Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Sum	0	0

Lønnskostnader

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har i 2023 ikke utbetalt ytelser til styret eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2023 og er ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning ihht lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 21 500,- inkl. mva, hvorav kr. 21 500,- er for lovbestemt revisjon.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	-6 851 773	-6 821 773
Årets resultat				-5 376 460	-5 376 460
Pr 31.12.2023	30 000	0	0	-12 228 233	-12 198 233

Hele aksjekapitalen er tapt, men selskapet har en betydelig merverdi utover bokført verdi i tomten de eier på 132 mål med beliggenhet på Nordstrandshøgda i Oslo.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter
Kostpris 01.01.	52 392 526
Årets tilgang	5 259 614
Årets avgang	-4 532 091
Kostpris 31.12	53 120 049
Avskrivning	0%



Tomtene er stillet som sikkerhet for morselskapets pantelån i Danske Bank på NOK 40 000 000.

Tomtene er klassifisert i balansen som prosjekt under utførelse.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nobil Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NOBIL EIENDOM AS	30 000	100,0	100,0

Styremedlemmene i Nobil Utvikling AS indirekte eier 100% av aksjene i selskapet.

Note 7 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er i sin helhet tapt.

Selskapet er ikke i en situasjon hvor det må realisere verdier på kort tid, og aksjonærer er villig til å tilføre selskapet nødvendig kapital ved behov. Det legges til grunn at det er grunnlag for fortsatt drift i selskapet.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Langsiktig gjeld Nobil Eiendom AS	-69 843 041	-59 212 545

Lånet løper med renten gitt av Danske Bank til Nobil Eiendom AS, opp til låneramme på MNOK 40. Utover dette beregnes det en rente på 12%.

All gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets utgang.



Elektronisk signatur

Signert av

Rivelsrud, Jan Erik
Norwegian BankID

Hetle, Jan Rune
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/31/2024 16:28:54

07/31/2024 19:07:51

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
9405 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no
Org. no: 997 398 610 MVA

Til generalforsamlingen i Nobil Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nobil Utvikling AS som viser et underskudd på NOK 5 376 460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.



Enter Revisjon

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 31. juli 2024

Enter Revisjon Hålogaland AS

Torunn Berg

Statsautorisert revisor