



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 931 504
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESØYA BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tarjei Røise Warholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 7 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 22 674 | 10 125 |
| Sum kostnader | | 22 674 | 10 125 |
| Driftsresultat | | -22 674 | -10 125 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 66 847 | 67 389 |
| Sum finansinntekter | | 66 847 | 67 389 |
| Annen rentekostnad | | 29 | 30 |
| Sum finanskostnader | | 29 | 30 |
| Netto finans | | 66 818 | 67 359 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 44 144 | 57 235 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 11 405 | 15 322 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 32 739 | 41 913 |
| Årsresultat | | 32 739 | 41 913 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 32 739 | 41 913 |
| Totalresultat | | 32 739 | 41 913 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 5 | 32 739 | 41 913 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 32 739 | 41 913 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 496 | 24 135 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 496 | 24 135 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | | |
| Maskiner og anlegg | 7 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 7 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | 3 | 2 589 538 | 2 541 011 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 589 538 | 2 541 011 |
| Sum anleggsmidler | | 2 608 034 | 2 565 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Andre fordringer | 3 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 1 840 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 1 840 |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 1 840 |
| SUM EIENDELER | | 2 608 034 | 2 566 985 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 1, 5 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 1, 5 | 2 800 | 2 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 102 800 | 102 800 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 485 546 | 2 452 806 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 | 2 485 546 | 2 452 806 |
| | | | |
| Sum egenkapital | 5 | 2 588 346 | 2 555 606 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 | | |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Leverandørgjeld | | 1 750 | |
| Betalbar skatt | 4 | 5 766 | 11 379 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 172 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 19 688 | 11 379 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 19 688 | 11 379 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 608 034 | 2 566 985 |



| Resultatregnskap | | | |
|---|------|----------------|----------------|
| Nesøya Boligutvikling AS | | | |
| | Note | 2017 | 2016 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 22 674 | 10 125 |
| Sum driftskostnader | | <u>22 674</u> | <u>10 125</u> |
| Driftsresultat | | <u>-22 674</u> | <u>-10 125</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 66 847 | 67 389 |
| Annen rentekostnad | | 29 | 30 |
| Resultat av finansposter | | <u>66 818</u> | <u>67 359</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 44 144 | 57 235 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 11 405 | 15 322 |
| Ordinært resultat | | <u>32 739</u> | <u>41 913</u> |
| Årsresultat | | <u>32 739</u> | <u>41 913</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | 32 739 | 41 913 |
| Sum overføringer | | <u>32 739</u> | <u>41 913</u> |



| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Nesøya Boligutvikling AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2017 | 2016 |
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 496 | 24 135 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 496 | 24 135 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | 3 | 2 589 538 | 2 541 011 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 589 538 | 2 541 011 |
| Sum anleggsmidler | | 2 608 034 | 2 565 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 0 | 1 840 |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 1 840 |
| Sum eiendeler | | 2 608 034 | 2 566 985 |



| Balanse | | | |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Nesøya Boligutvikling AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2017 | 2016 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 1, 5 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 1, 5 | 2 800 | 2 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 102 800 | 102 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 485 546 | 2 452 806 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 | 2 485 546 | 2 452 806 |
| Sum egenkapital | 5 | 2 588 346 | 2 555 606 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 750 | 0 |
| Betalbar skatt | 4 | 5 766 | 11 379 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 12 172 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 19 688 | 11 379 |
| Sum gjeld | | 19 688 | 11 379 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 608 034 | 2 566 985 |

Oslo , 29.06.2018
Styret i Nesøya Boligutvikling AS

| | |
|---|--|
|  _____ Simen Thorsen styreleder |  _____ Andreas Martinussen daglig leder |
|---|--|

Nesøya Boligutvikling AS Side 3



Noter til regnskapet for 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for igjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter til regnskapet for 2017

EK

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 1 Aksjekapital

Aksjekapitalen i pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|--------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 000 | 100 000 |
| Sum | 100 | 1 000 | 100 000 |

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

| | Antall aksjer | Eierandel |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| Solon Eiendom AS | 70 | 70 % |
| Alden AS | 30 | 30 % |
| Totalt antall aksjer | 100 | 30 % |

Nesøya Boligutvikling AS inngår i Solon Eiendom ASA sitt konsernregnskap. Konsernregnskap kan hentes i Olav V's gate 5 i Oslo eller ved henvendelse til økonomisjef Tarjei Røise Warholm (trw@soloneiendom.no)

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Ansatte | 2017 | 2016 |
|--------------------|----------|----------|
| Lønninger | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre ytelser | 0 | 0 |
| Sum | - | - |

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Det har påløpt kr 9.500 ink mva i revisjonshonorarer

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | 2017 | 2016 |
|------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer | 2 589 538 | 2 541 011 |
| Sum | 2 589 538 | 2 541 011 |

| | 2017 | 2016 |
|------------------|----------|----------|
| Langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |



Noter til regnskapet for 2017

Note 4 Skatt

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| Årets skattekostnad | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | -5 766 | 11 379 |
| Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel | -5 639 | 3 943 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -11 405 | 15 322 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Betalbar skatt i årets skattekostnad: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 44 144 | 57 235 |
| Permanente forskjeller | 29 | 30 |
| Fremførbart underskudd | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -20 147 | -11 749 |
| Skattepliktig inntekt | 24 026 | 45 516 |

| | | |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 5 766 | 11 379 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 5 766 | 11 379 |

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

| | 2017 | 2016 | Endring |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Driftsmidler | -80 416 | -100 563 | -20 147 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | 0 |
| Fordringer | 0 | 0 | 0 |
| Skattemessig underskudd til fremføring | 0 | 0 | 0 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -80 416 | -100 563 | -20 147 |
| Utsatt skatt / utsatt skattefordel (23 %) | -18 496 | -24 135 | -5 639 |



Noter til regnskapet for 2017

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkursfond | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|----------------|--------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2016 | 100 000 | 2 800 | 2 452 806 | 2 555 606 |
| Endringer ført mot EK | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pr 01.01.2017 | 100 000 | 2 800 | 2 452 806 | 2 555 606 |
| Pr. 01.01.2017 | 100 000 | 2 800 | 2 452 806 | 2 555 606 |
| Tilleggsutbytte | | | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 32 739 | 32 739 |
| Pr 31.12.2017 | 100 000 | 2 800 | 2 485 545 | 2 588 346 |



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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 Nesøya Boligutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesøya Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettvise bilde.

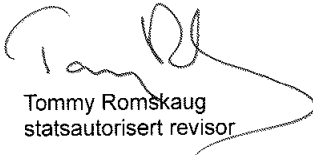
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 03. juli 2018
ERNST & YOUNG AS



Tommy Romskaug
statsautorisert revisor