



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 263 314
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96 800	
Sum inntekter		96 800	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	-187 309 609	-199 905 520
Varekostnad		187 309 609	199 905 520
Annen driftskostnad	2	86 776	64 398
Sum kostnader		86 776	64 397
Driftsresultat		10 024	-64 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			111
Sum finansinntekter			111
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 761 557	
Annen rentekostnad		2 075 447	
Annen finanskostnad		1 092 598	
Sum finanskostnader		13 929 602	
Netto finans		-13 929 602	111
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 919 578	-64 286
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 062 307	-14 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 857 271	-50 143
Årsresultat		-10 857 271	-50 143
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 857 271	-50 143
Totalresultat		-10 857 271	-50 143
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	7	-10 857 271	-50 143
Sum overføringer og disponeringer		-10 857 271	-50 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	147	16 740
Sum immaterielle eiendeler		147	16 740
Sum anleggsmidler		147	16 740
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	388 282 280	200 972 671
Fordringer			
Kundefordringer		96 800	
Andre kortsiktige fordringer		125 000	125 000
Sum fordringer		221 800	125 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 186 632	7 708 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 186 632	7 708 162
Sum omløpsmidler		391 690 712	208 805 832
SUM EIENDELER		391 690 859	208 822 572
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 916 100	
Sum innskutt egenkapital		11 916 100	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	7	10 916 621	59 351
Sum opptjent egenkapital		-10 916 621	-59 351
Sum egenkapital		999 479	940 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	242 710 582	207 843 071
Sum annen langsiktig gjeld		242 710 582	207 843 071
Sum langsiktig gjeld		242 710 582	207 843 071
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	145 645 765	
Leverandørgjeld		2 335 034	38 852
Sum kortsiktig gjeld		147 980 799	38 852
Sum gjeld		390 691 380	207 881 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 690 859	208 822 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 482063

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 263 314
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 923 263 314
NESELVA HAGEBY 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96 800	
Sum inntekter		96 800	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3	-187 309 609	-199 905 520
Varekostnad		187 309 609	199 905 520
Annen driftskostnad	2	86 776	64 398
Sum kostnader		86 776	64 397
Driftsresultat		10 024	-64 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			111
Sum finansinntekter			111
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 761 557	
Annen rentekostnad		2 075 447	
Annen finanskostnad		1 092 598	
Sum finanskostnader		13 929 602	
Netto finans		-13 929 602	111
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 919 578	-64 286
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 062 307	-14 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 857 271	-50 143
Årsresultat		-10 857 271	-50 143
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 857 271	-50 143
Totalresultat		-10 857 271	-50 143
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-10 857 271	-50 143
Sum overføringer og disponeringer		-10 857 271	-50 143



Organisasjonsnr: 923 263 314
NESELVA HAGEBY 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	147	16 740
Sum immaterielle eiendeler		147	16 740

Sum anleggsmidler		147	16 740
--------------------------	--	------------	---------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3	388 282 280	200 972 671
-----------	---	-------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer		96 800	
Andre kortsiktige fordringer		125 000	125 000
Sum fordringer		221 800	125 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 186 632	7 708 162
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 186 632	7 708 162
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		391 690 712	208 805 832
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		391 690 859	208 822 572
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 916 100	
Sum innskutt egenkapital		11 916 100	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	10 916 621	59 351
Sum opptjent egenkapital		-10 916 621	-59 351

Sum egenkapital		999 479	940 649
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	4	242 710 582	207 843 071
Sum annen langsiktig gjeld		242 710 582	207 843 071
Sum langsiktig gjeld		242 710 582	207 843 071
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	145 645 765	
Leverandørgjeld		2 335 034	38 852
Sum kortsiktig gjeld		147 980 799	38 852
Sum gjeld		390 691 380	207 881 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 690 859	208 822 572



Organisasjonsnr: 923 263 314
NESELVA HAGEBY 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RESULTATREGNSKAP

NESELVA HAGEBY 2 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		96 800	0
Sum driftsinntekter		96 800	0
Varekostnad		187 309 609	199 905 520
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	3	-187 309 609	-199 905 520
Annen driftskostnad	2	86 776	64 398
Sum driftskostnader		86 776	64 397
Driftsresultat		10 024	-64 397
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	111
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 761 557	0
Annen rentekostnad		2 075 447	0
Annen finanskostnad		1 092 598	0
Resultat av finansposter		-13 929 602	111
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 919 578	-64 286
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 062 307	-14 143
Ordinært resultat		-10 857 271	-50 143
Årsresultat		-10 857 271	-50 143
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	7	10 857 271	50 143
Sum overføringer		-10 857 271	-50 143



BALANSE

NESELVA HAGEBY 2 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	147	16 740
Sum immaterielle eiendeler		147	16 740
Sum anleggsmidler		147	16 740
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3	388 282 280	200 972 671
FORDRINGER			
Kundefordringer		96 800	0
Andre kortsiktige fordringer		125 000	125 000
Sum fordringer		221 800	125 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 186 632	7 708 162
Sum omløpsmidler		391 690 712	208 805 832
Sum eiendeler		391 690 859	208 822 572

NESELVA HAGEBY 2 AS

SIDE 2



BALANSE

NESELVA HAGEBY 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 916 100	0
Sum innskutt egenkapital		11 916 100	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-10 916 621	-59 351
Sum opptjent egenkapital		-10 916 621	-59 351
Sum egenkapital		999 479	940 649
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	242 710 582	207 843 071
Sum annen langsiktig gjeld		242 710 582	207 843 071
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	145 645 765	0
Leverandørgjeld		2 335 034	38 852
Sum kortsiktig gjeld		147 980 799	38 852
Sum gjeld		390 691 380	207 881 923
Sum egenkapital og gjeld		391 690 859	208 822 572

Sandvika, 11.05.2022
Styret i Neselva Hageby 2 AS

Christen Sohlberg
styreleder

Erik Cato Ender
styremedlem

Petter Christian Nissen-Lie
styremedlem/daglig leder



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

NESELVA HAGEBY 2 AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper.

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk (GRS) for små foretak.

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 eiendel 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.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån etc.

Det er ingen ansatte i selskapet.
Det er ikke utbetalt ytelser til styret.

Revisor

Det er utbetalt honorar til revisor med kr 54 000 eks. mva hvorav kr 39 000 for revisjon og kr 15 000 for annen bistand.

Note 3 - Boligprosjekt - pant o.l.

	2021	2020
Tomtekostnad	144 000 000	144 000 000
Kostpris aktiverte bygge og prosjekteringskostnader	244 282 280	56 972 671
Total kostpris boligprosjekt	388 282 280	200 972 671

Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	145 645 765	0
---	-------------	---

Konsernets bankforbindelse har generalpant i tomteområdet for 250 mill.
I begynnelsen av 2019 er det i tillegg etablert byggelån med ramme 300 mill med 1. pr pant pålydende 355 mill i eiendommen som bygges ut.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

NESELVA HAGEBY 2 AS

Note 4 - Konsern mellomværende

	2021	2020
Sandekra AS (morselskap)	242 710 582	207 843 071
Sum gjeld	242 710 582	207 843 071

Note 5 - Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Andel skatt mottatt konsernbidrag	-3 078 900	0
Brutto endring utsatt skatt	16 593	-14 143
Arets totale skattekostnad	-3 062 307	-14 143
Herav henført til ekstraordinært resultat	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-3 062 307	-14 143

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-13 919 578	-64 286
Mottatt konsernbidrag	13 995 000	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-75 422	64 286
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt, 22%	0	0
Godtgjørelse på mottatt utbytte	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Beregning av utsatt skatt	31.12.21	31.12.20	Endring
Midlertidige forskjeller			
Underskudd til fremføring	Negativ -668	-76 090	-75 422
Sum netto midlertidige forskjeller	-668	-76 090	-75 422
Utsatt skatt, 22%	-147	-16 740	16 593

Note 6 - Aksjonærinformasjon

Eierstruktur:

Aksjonær i Neselva Hageby 2 AS pr. 31.12.21 var:

	Antall aksjer	Eierandel %	Stemmeandel %
Sandekra AS	1 000	100,00	100,00
	1 000	100,00	100,00



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

NESELVA HAGEBY 2 AS

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000 000		-59 351	940 649
Mottatt konsernbidrag		10 916 100		10 916 100
Årsresultat			-10 857 271	-10 857 271
Egenkapital 31.12.	1 000 000	10 916 100	-10 916 622	999 478



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
Sohlberg, Christen <i>Norwegian BankID</i>	11.05.2022 08.51.31
Nissen-Lie, Petter Christian <i>Norwegian BankID</i>	11.05.2022 13.35.27
Ender, Erik Cato <i>Norwegian BankID</i>	12.05.2022 11.17.46

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.



Til generalforsamlingen i
Neselva Hageby 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Neselva Hageby 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 857 271. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Akershus AS
Postboks 335
N-1411 Kolbotn

Besøksadresse:
Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25

Tlf.: +47 66 81 79 00
E-post: akershus@rg.no

Foretaksregisteret
NO 967 604 364 MVA

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Statsautoriserte
revisorer

SIGNICAT



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trollåsen, 14. mai 2022
Revisorgruppen Akershus AS

Håkon Mæland
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert.



Elektronisk signatur

Signert av

Mæland, Håkon

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.05.2022 18.11.27

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.