



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 522 766
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NESGATA 19 UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Standardveien 1 0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Aleksander Dammen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	420 170 584	236 309 982
Andre driftsinntekter	3	462 314	328 855
Sum inntekter		420 632 898	236 638 837
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	382 295 363	205 658 070
Annen driftskostnad		234 888	1 338 745
Sum kostnader		382 530 251	206 996 815
Driftsresultat		38 102 647	29 642 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst/tap ved salg av aksjer		-1 624 337	218 287
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	318 759	316 255
Annen renteinntekt		83 723	743 290
Sum finansinntekter		-1 221 855	1 277 832
Annen rentekostnad		70 169	1 029
Sum finanskostnader		70 169	1 029
Netto finans		-1 292 024	1 276 803
Resultat før skattekostnad		36 810 623	30 918 825
Skattekostnad	6	8 471 129	6 987 581
Årsresultat		28 339 494	23 931 244
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	28 339 494	23 931 244
Sum overføringer og disponeringer		28 339 494	23 931 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		810 952	0
Sum immaterielle eiendeler		810 952	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	192 239 828	104 824 293
Lån til foretak i samme konsern	5	3 836 348	3 891 326
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		216 076 176	128 715 619
Sum anleggsmidler		216 887 128	128 715 619
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	11 981 926	3 947 242
Anlegg under oppføring	2	204 145 493	347 625 990
Beholdning leiligheter	2	154 171 658	42 654 653
Sum varer		370 299 077	394 227 885
Fordringer			
Kundefordringer		280	81 512
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		234 878 411	114 043 773
Andre kortsiktige fordringer		18 170 033	1 943 105
Konsernfordringer	5	1 038 732	1 053 727
Sum fordringer		254 087 456	117 122 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 990 402	32 509 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 990 402	32 509 159
Sum omløpsmidler		631 376 935	543 859 161
SUM EIENDELER		848 264 063	672 574 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	110 000	101 000
Overkurs	7	306 182 559	148 929 482
Sum innskutt egenkapital		306 292 559	149 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	138 939 406	110 599 912
Sum opptjent egenkapital		138 939 406	110 599 912
Sum egenkapital		445 231 965	259 630 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	5 324 478
Sum avsetninger for forpliktelser		0	5 324 478
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	5 324 478
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	280 583 588	271 896 119
Leverandørgjeld	5	7 611 969	54 224 353
Betalbar skatt	6	14 606 559	15 936 220
Skyldig offentlige avgifter		35 936	16 290
Annen kortsiktig gjeld	5	100 194 046	65 519 926
Sum kortsiktig gjeld		403 032 098	407 592 908
Sum gjeld		403 032 098	412 917 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		848 264 063	672 547 780



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	479 576 531	278 907 547
Andre driftsinntekter	3	661 082	626 829
Sum inntekter		480 237 613	279 534 376
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	4	160 404	211 463
Prosjektkostnad	2	441 564 732	248 261 070
Annen driftskostnad		993 822	1 990 919
Sum kostnader		442 718 958	250 463 452
Driftsresultat		37 518 655	29 070 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 157	757 478
Sum finansinntekter		91 157	757 478
Annen rentekostnad		70 169	1 748
Sum finanskostnader		70 169	1 748
Netto finans		20 988	755 730
Resultat før skattekostnad		37 539 643	29 826 654
Skattekostnad	6	8 247 229	6 777 970
Årsresultat		29 292 414	23 048 684
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	29 292 414	23 048 683
Sum overføringer og disponeringer		29 292 414	23 048 683



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 270 459	0
Sum immaterielle eiendeler		1 270 459	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 709 448	2 908 584
Sum varige driftsmidler		1 709 448	2 908 584
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		22 979 907	22 908 584
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	188 876 084	88 494 985
Anlegg under oppføring	2	204 145 493	347 625 990
Beholdning leiligheter	2	154 171 658	42 654 653
Sum varer		547 193 235	478 775 628
Fordringer			
Kundefordringer		420	103 946
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		252 499 851	133 325 373
Andre kortsiktige fordringer		19 251 861	2 996 832
Sum fordringer		271 752 132	136 426 151
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 345 714	33 249 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 345 714	33 249 972
Sum omløpsmidler		827 291 081	648 451 751
SUM EIENDELER		850 270 988	671 360 335



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	110 000	101 000
Overkurs	7	306 099 648	148 846 571
Sum innskutt egenkapital		306 209 648	148 947 571
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	138 974 666	109 682 252
Sum opptjent egenkapital		138 974 666	109 682 252
Sum egenkapital		445 184 314	258 629 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	5 088 872
Sum avsetninger for forpliktelser		0	5 088 872
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	5 088 872
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	280 583 588	271 896 119
Leverandørgjeld	5	7 625 520	54 246 084
Betalbar skatt	6	16 441 327	15 963 220
Skyldig offentlige avgifter		35 936	16 290
Annen kortsiktig gjeld	5	100 400 301	65 519 926
Sum kortsiktig gjeld		405 086 672	407 641 639
Sum gjeld		405 086 672	412 730 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		850 270 986	671 360 334



ÅRSBERETNING 2024 FOR NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

VIRKSOMHETENS ART

Selskapets og konsernets virksomhet omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Nesgata 19 Utvikling AS (mor) og Kvarteret Drift AS (datter) har begge forretningsadresse i Oslo kommune.

Morselskapet ble stiftet 30.06.2016, og aksjekapitalen er kr 101 000 fordelt på 100 aksjer á kr 1 010. Selskapets aksjonærer er OBOS Nye Hjem AS og Otto Olsen Boligutvikling AS med en eierandel på 50 % hver.

Kvarteret Drift AS ble stiftet 16.05.2022, hvor Nesgata 19 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i selskapet

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

FREMTIDIG UTVIKLING

Boligprosjektene i konsernet består av i total fem byggetrinn. Byggetrinn 1 ble delvis ferdigstilt og overlevert boligkjøperne i 2022, og gjenværende boliger i byggetrinn 1 ble ferdigstilt og overlevert i 1. kvartal 2023. Byggetrinn 2 ble byggestartet høsten 2022, og delvis ferdigstilt og overlevert boligkjøperne i 4. kvartal 2024. Gjenværende boliger i byggetrinn 2 ble overlevert i februar 2025.

Byggetrinn 3, 4 og 5 er ferdig regulert, og avventer videre utvikling mot rammetillatelse og salgsstart. Estimert byggestart for byggetrinn 3 er 1. halvår 2026 og estimerte ferdigstilling er 2. halvår 2028. For byggetrinn 4 og 5 er estimert byggestart henholdsvis 2. halvår 2030 og 1. halvår 2028, og estimert overlevering er 2. halvår 2033 og 1. halvår 2031.

FINANSIELL RISKØ

Selskapene er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet.

Selskapene har også fokus på å håndtere den operasjonelle risikoen i det enkelte prosjektet. Dette sikres gjennom blant annet gode rapporteringsrutiner, virksomhetens felles kvalitetssystem og bruk av totalentreprisekontrakter som kontraheringsform.

Selskapene er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Kunde overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers klientkonto, og det kreves 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapene har tilfredsstillende likviditet per 31.12.2024, og fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom byggelån og ansvarlig lån fra eierne.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i konsernet er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for OBOS er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og



fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn som representant for Otto Olsen Boligutvikling er dekket under styreansvarforsikring betalt av Otto Olsen Boligutvikling AS. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Ingen av selskapene har egne ansatte. Daglig leder i Nesgata 19 Utvikling AS er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapene som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Styret i Nesgata 19 Utvikling AS består av fire personer, hvorav en er kvinne. Styret i Kvarteret Drift AS består av to personer, hvorav en er kvinne. Selskapet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

MILJØRAPPORTERING

Hverken mor- eller datterselskap driver virksomhet som forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad.

ÅPENHETSLOVEN

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for selskapene i OBOS-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskapene. Redegjørelsen inngår i OBOS BBL sin årsberetning som legges ut på www.obos.no.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Konsernets driftsinntekter var på kr. 480 237 613 i 2024 mot kr. 279 534 376 i 2023. Konsernet leverte et overskudd på kr. 29 292 414 i 2024 mot overskudd på kr 23 048 683 foregående år.

Nesgata 19 Utvikling AS sine driftsinntekter var på kr. 420 632 898 i 2024 mot kr. 236 309 982 i 2023. Resultatregnskapet i morselskapet viser i 2024 et overskudd på kr. 28 339 494 mot overskudd på kr. 23 931 245 foregående år.

Styret forslår at resultat etter skattekostnad på kr. 28 339 494 i morselskapet og kr. 29 292 414 i konsernet avsettes til annen egenkapital. Etter disponeringen utgjør egenkapitalen i morselskapet kr. 445 231 965 og i konsernet kr. 445 184 314.

Oslo, 20.03.2025
Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgar Johansen
styreleder

Stian Svae
styremedlem

Line Norbye
styremedlem

Ida Marie Strøm
styremedlem

Erlend Ullestad
daglig leder



Verification

Transaction 09222115557542094107

Document

Nesgata 19 Utvikling konsern - Årsberetning 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-03-20 13:57:45 CET (+0100) by

Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-03-20 16:32:08 CET (+0100)

Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

aleksander.dammen@obos.no

Signatories

Leif Edgar Johansen (LEJ)

leifej44@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Leif Edgar Johansen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-05-15 08:29:40 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 14:34:42 CET (+0100)

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Stian Svae"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 14:06:35 CET (+0100)

Line Norbye (LN)

line@e6e.no



The name returned by Norwegian BankID was "Line Norbye"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-06-10 12:30:01 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 15:17:06 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)

ida.martine.strom@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"

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

2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)

Signed 2025-03-20 16:32:08 CET (+0100)

Erlend Ullestad (EU)

erlend.ullestad@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erlend Ullestad"

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

2024-08-29 12:34:45 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 15:42:53 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557542094107

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





RESULTATREGNSKAP

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
Prosjektinntekter	2,3	420 170 584	236 309 982	479 576 531	278 907 547
Andre driftsinntekter	3	462 314	328 855	661 082	626 829
Sum driftsinntekter		420 632 898	236 638 837	480 237 613	279 534 376
Prosjektkostnad	2	382 295 363	205 658 070	441 564 732	248 261 070
Avskrivning varige driftsmidler	4	0	0	160 404	211 463
Annen driftskostnad		234 888	1 338 745	993 822	1 990 919
Sum annen driftskostnad		382 530 251	206 996 815	442 718 958	250 463 453
Driftsresultat		38 102 647	29 642 022	37 518 654	29 070 923
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Gevinst/tap ved salg av aksjer		-1 624 337	218 287	0	0
Annen renteinntekt		83 723	743 290	91 157	757 478
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	318 759	316 255	0	0
Annen rentekostnad		70 169	1 029	70 169	1 748
Annen finanskostnad		0	0	0	0
Resultat av finansposter		-1 292 024	1 276 803	20 988	755 729
Resultat før skattekostnad		36 810 623	30 918 826	37 539 642	29 826 653
Skattekostnad	6	8 471 129	6 987 581	8 247 229	6 777 970
Årsresultat		28 339 494	23 931 245	29 292 414	23 048 683
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	7	28 339 494	23 931 245	29 292 414	23 048 683
Sum overføringer		28 339 494	23 931 245	29 292 414	23 048 683



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EIEDELER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIEDELER					
Utsatt skattefordel		810 952	0	1 270 459	0
Sum immaterielle eiendeler		810 952	0	1 270 459	0
VARIGE DRIFTSMIDLER					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	0	1 709 448	2 908 584
Sum varige driftsmidler		0	0	1 709 448	2 908 584
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investeringer i datterselskap	8	192 239 828	104 824 293	0	0
Lån til datterselskap	5	3 836 348	3 891 326	0	0
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		216 076 176	128 715 619	20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		216 887 128	128 715 619	22 979 907	22 908 584
OMLØPSMIDLER					
VAREBEHOLDNING					
Tomter under utvikling	2	11 981 926	3 947 242	188 876 084	88 494 985
Anlegg under oppføring	2	204 145 493	347 625 990	204 145 493	347 625 990
Beholdning leiligheter	2	154 171 658	42 654 653	154 171 658	42 654 653
Sum anlegg under oppføring		370 299 076	394 227 885	547 193 234	478 775 628
FORDRINGER					
Kundefordringer		280	81 512	420	103 946
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		234 878 411	114 043 773	252 499 851	133 325 373
Fordring på foretak i samme konsern	5	1 038 732	1 053 727	0	-0
Andre kortsiktige fordringer		18 170 033	1 943 105	19 251 861	2 996 832
Sum fordringer		254 087 456	117 122 117	271 752 132	136 426 150
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 990 402	32 509 159	8 345 714	33 249 972
Sum omløpsmidler		631 376 934	543 859 161	827 291 080	648 451 750
Sum eiendeler		848 264 063	672 574 780	850 270 986	671 360 333

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 2



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	7,9	110 000	101 000	110 000	101 000
Overkurs	7	306 182 559	148 929 482	306 099 648	148 846 571
Sum innskutt egenkapital		306 292 559	149 030 482	306 209 648	148 947 571
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	7	138 939 406	110 599 912	138 974 666	109 682 252
Sum opptjent egenkapital		138 939 406	110 599 912	138 974 666	109 682 252
Sum egenkapital		445 231 965	259 630 394	445 184 314	258 629 823
GJELD					
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER					
Utsatt skatt	6	0	5 324 478	0	5 088 872
Sum avsetning for forpliktelser		0	5 324 478	0	5 088 872
KORTSIKTIG GJELD					
Byggelån	10	280 583 588	271 896 119	280 583 588	271 896 119
Leverandørgjeld	5	7 611 969	54 224 353	7 625 520	54 246 084
Betalbar skatt	6	14 606 559	15 963 220	16 441 327	15 963 220
Skyldig offentlige avgifter		35 936	16 290	35 936	16 290
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	5	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	5	100 194 046	65 519 926	100 400 301	65 519 926
Sum kortsiktig gjeld		403 032 098	407 619 908	405 086 672	407 641 639
Sum gjeld		403 032 098	412 944 386	405 086 672	412 730 510
Sum egenkapital og gjeld		848 264 063	672 574 780	850 270 986	671 360 333

Oslo, 20.03.2025

Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgard Johansen
Styreleder

Stian Svae
Styremedlem

Line Norbye
Styremedlem

Ida Marie Strøm
Styremedlem

Erlend Ullestad
Daglig leder

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 3



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2024	2023	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skattekostnad		36 810 623	30 918 826	37 539 642	29 826 653
Betalte skatter		-15 963 220	9 872 453	-15 963 220	-9 872 453
Avskrivninger		0	0	160 404	211 463
Endring i varelager		23 928 808	-65 592 732	-68 417 606	-155 309 209
Endring i kundefordringer og opptjent ikke fakturert		-668 040 917	-526 065 623	-666 358 463	-436 433 476
Endring i leverandørgjeld		-46 612 385	9 042 559	-46 620 564	9 102 440
Endring i andre tidsavgrensningsposter		565 754 350	1 129 474 594	567 767 271	1 069 128 696
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-104 122 741	587 650 078	-191 892 535	506 654 114
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Lån til datterselskaper		69 973	422 477	0	0
Kjøp/salg av aksjer/andeler i datterselskaper		-87 415 535	-898 287	0	0
Kjøp varige driftsmidler		0	0	1 038 732	1 118 813
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-87 345 562	-475 810	1 038 732	1 118 813
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Opptak/nedbetaling ansvarlig lån		0	-163 017 682	0	-163 017 682
Opptak/nedbetaling byggelån		8 687 469	-345 438 250	8 687 469	-345 438 250
Inn-/utbetalinger av utbytte		0	-80 000 000	0	0
Kapitalinnkudd/-nedsettelse		157 262 077	0	157 262 077	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		165 949 546	-588 455 932	165 949 546	-508 455 932
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-25 518 757	-1 281 665	-24 904 258	-683 005
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		32 509 159	33 790 824	33 249 971	33 932 976
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		6 990 402	32 509 159	8 345 713	33 249 971



NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Nesgata 19 Utvikling AS og selskaper som Nesgata 19 Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. 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. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Innteksføring og kostnadsføring

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstilleelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstilleelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store boligprosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstilleelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstilleelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstilleelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de oppjetnes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av oppjøst resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen til morselskapet.

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.





Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 2 - VAREBEHOLDNING/PROSJEKTER

Nesgata 19 Utvikling AS:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Ferdigstilte, usolgte leilighet	Sum varer
IB per 01.01.2024	347 625 990	3 947 242	42 654 653	394 227 885
Netto aktivert/belastet 2024	-143 480 497	8 034 684	111 517 005	-23 928 808
UB per 31.12.2024	204 145 493	11 981 926	154 171 658	370 299 076
		2024	2023	
Inntektsføring		420 170 584	236 309 982	
Kostnadsføring		382 295 363	205 658 070	
Prosjektresultat		37 875 221	30 651 912	

Nesgata 19 Utvikling konsern:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Sum varer
IB per 01.01.2024	347 625 990	88 494 985	436 120 975
Netto aktivert/belastet 2024	-143 480 497	100 381 099	-43 099 398
UB per 31.12.2024	204 145 493	188 876 084	393 021 577
		2024	2023
Inntektsføring		479 576 531	278 907 547
Kostnadsføring		441 564 732	248 261 070
Prosjektresultat		38 011 799	30 646 477

Prosjektet Nesgata 19 - Kvarter 2 ble delvis overlevert i 2024. Hus E og F ble overlevert i 2024, mens Hus G og H blir overlevert i løpet av 1. kvartal 2025. Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2024.

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

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

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	Nesgata 19 Utvikling AS	Nesgata 19 Utvikling konsern
Lovpålagt revisjon	98 529	105 704
Attestasjonstjenester	69 750	69 750
Sum	168 279	175 454

Kostnadsført honorar til revisor i 2024 knytter seg til Ernst & Young AS

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg og anlegg	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01.2024	3 208 139	3 208 139
Tilgang driftsmidler	0	0
Justeringsrett av kostpris iht. årlig justeringsrett	-1 038 732	-1 038 732
Anskaffelseskost per 31.12.2024	2 169 407	2 169 407
Akkumulerte avskrivninger per 01.01.2024	-299 555	-299 555
Ordinære avskrivninger i år	-160 404	-160 404
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.2024	-459 959	-459 959
Bokført verdi per 31.12.2024	1 709 448	1 709 448
Levetid	20 år	

Søppelsuganlegget er overdratt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS høsten 2022 og ble satt i drift den 27. september 2022.





NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN OG ANDRE NERSTÅENDE PARTER

	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern		
Lån til Kvarteret Drift AS	3 836 348	3 891 326
Sum lån til foretak i samme konsern	3 836 348	3 891 326

	2024	2023
Langsiktig fordring		
Langsiktig fordring på Otto Olsen Boligutvikling AS	20 000 000	20 000 000
Sum langsiktig fordring	20 000 000	20 000 000

Nesgata 19 Utvikling AS inngikk i 2019 avtale om kjøp av Nesgaten 19 AS, som eier en større boligutviklingstomt i Lillestrøm. Kjøpet ble gjennomført ved at byggeområdene ble utfisjonert fra Nesgaten 19 AS og inn i nystiftede tomteaksjeselskaper. Disse ble overdratt til Nesgata 19 Utvikling AS etter hvert som de var byggeklare. I 2019 fikk Nesgata 19 Utvikling AS eierskap til den første delen av tomteområdet (1. og 2. Kvarter) gjennom kjøp av aksjene i 1. Kvarter Holding AS og 2. Kvarter AS, og i 2024 har selskapet fått tilgang til ytterligere del av tomten gjennom kjøp av aksjene i 3. Kvarter AS. De resterende delene av tomteområdet (4 og 5. kvartal) ble overdratt 3. januar 2025. Ved inngåelse av avtalen i 2016 betalte Nesgata 19 Utvikling AS et forskudd på kjøp av aksjer på kr 20 000 000. Forskuddet ble i henhold til avtalen avregnet i sluttoppgjøret 3. januar 2024.

	2024	2023
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern		
Kortsiktig fordring på Kvarteret Drift AS	1 038 732	1 053 727
Sum kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	1 038 732	1 053 727

Lånet til Kvarteret Drift AS knytter seg til soppelsuganlegget som ble solgt på kreditt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS. Lånet skal gjøres opp med det årlige justeringsbeløpet innen 1. mars hvert år, og justeringsbeløpet er derfor reklassifisert til kortsiktig fordring per 31.12.2024. Det beregnes 6% rente p.a. på den til enhver tid utestående delen av kjøpsummen, og kjøpsummen skal være nedbetalt senest innen 31.12.2028. Det er inntektsført taltalt kr 302 645 i renter i 2024.

	2024	2023
Annen langsiktig gjeld		
Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS:		
Hovedstol	0	84 500 000
Opptrekk/nedbetaling	0	-94 122 177
Renter tidligere år	9 622 178	8 619 667
Kapitaliserte renter i år	0	1 002 511
Sum ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS	0	0

Ansvarlig lån fra Otto Olsen Boligutvikling AS:		
Hovedstol	0	64 500 000
Opptrekk/nedbetaling	0	-70 650 526
Renter tidligere år	6 150 526	5 398 016
Kapitaliserte renter i år	0	752 510
Sum ansvarlig lån fra Otto Olsen Boligutvikling AS	0	0

Sum annen langsiktig gjeld **0** **0**

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Otto Olsen Boligutvikling AS ble innløst i 2023. Lånene ble forrentet etter gjennomsnittlig NIBOR 3 MND + 150 punkter.

	2024	2023
Leverandørgjeld		
OBOS BBL	27 750	3 370 975
OBOS Nye Hjem AS	4 140 635	283 475
OBOS Eiendomsmeglere AS	321 344	0
OBOS Prosjekt AS	0	53 663
Grindsaga Borettslag	29 580	0
Sum leverandørgjeld	4 519 308	3 708 113

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.





NOTE 6 - SKATT

	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på årets resultat:				
Betalbar skatt	14 606 559	9 872 453	14 606 559	9 872 453
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-6 135 431	5 140 641	-6 359 331	4 932 633
Skattekostnad	8 471 128	15 013 094	8 247 228	14 805 086
Skattepliktig inntekt:				
Resultat før skatt	36 810 623	30 918 826	37 539 642	29 826 653
Permanente forskjeller	70 169	1 061 194	70 169	1 061 194
Endring i midlertidige forskjeller	27 888 321	48 794 662	27 973 728	48 884 723
Gevinst/tap ved realisasjon av aksjer	1 624 337	-218 287	0	0
Avskåret rentefradrag	0	-7 996 306	0	-7 996 306
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	0	0
Skattepliktig inntekt	66 393 448	72 560 089	65 583 539	71 776 264
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	14 606 559	15 963 219	14 249 884	15 964 411
Sum betalbar skatt i balansen	14 606 559	15 963 219	14 249 884	15 964 411

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

	Nesgata 19 Utvikling AS			Nesgata 19 Utvikling konsern		
	2024	2023	Endring	2024	2023	Endring
Delvis overlevering av prosjekt	-7 757 487	0	7 757 487			
Driftsmidler	0	0	0	-90 482	-5 075	85 407
Tilvirkningskontrakter	18 760 016	24 783 225	6 023 209	18 760 016	24 783 225	6 023 209
Varebeholdning	6 644 902	6 468 906	-175 996	6 644 902	6 468 906	-175 996
Avsetninger	-21 333 577	-7 049 956	14 283 621	-21 333 577	-7 049 956	14 283 621
Sum	-3 686 146	24 202 175	27 888 321	3 980 859	24 197 100	20 216 241
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0	-1 998 182	-1 065 860	932 322
Avskåret rentefradrag	0	0	0	0	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-3 686 146	24 202 175	27 888 321	1 982 677	23 131 240	21 148 563
Utsatt skatt	-810 952	5 324 478	6 135 431	436 189	5 088 873	4 652 684

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

NOTE 7 - EGENKAPITAL

Nesgata 19 Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	101 000	148 929 482	0	110 599 912	259 630 394
Årets resultat	0	0	0	28 339 494	28 339 494
Kapitalinnskudd	9 000	157 253 077	0	0	157 262 077
Egenkapital per 31.12.2024	110 000	306 182 559	0	138 939 406	445 231 965
Nesgata 19 Utvikling konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	101 000	148 846 571	0	109 682 253	258 629 824
Årets resultat	0	0	0	29 292 414	29 292 414
Kapitalinnskudd	9 000	157 253 077	0	0	157 262 077
Egenkapital per 31.12.2023	110 000	306 099 648	0	138 974 667	445 184 315

I samsvar med regnskapsloven § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

NOTE 8 - INVESTERINGER I DATTERSLSKAP

Datterselskap	Eierandel (%)	Balansført verdi	Årets resultat	Egenkapital per 31.12.2024
Kvarteret Drift AS	100 %	100 000	-793 829	-1 529 157
Parsellen BRL	100 %	43 238 186	-4 000	257 965
Kvartal 3 BRL	100 %	148 901 642	1 634	981 634
Sum		192 239 828	-796 195	-289 559

*Stemmeandelen tilsvare eierandelen.

Verdjustert egenkapital overstiger balansført verdi i datterselskapene som følge av ikke-bokførte merverdier knyttet til fremtidig inntjening og utbyggingspotensialet på eiendelene i datterselskapene.

NOTE 9 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Nesgata 19 Utvikling AS per 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 100	110 000
Sum	100	1 100	110 000
Eierstruktur			
Aksjonærer i % per 31.12 var:	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50	50
Otto Olsen Boligutvikling AS	50	50	50
Totalt antall aksjer	100	100	100





NOTE 10 - BYGGELÅN

Nesgata 19 Utvikling AS har per 31.12.2024 byggelån for prosjektet Nesgata 19 - Kvar탈 2 i DNB, med rentesats på 6,82 % per 31.12.2024. Lånet forfaller ved ferdistillelse av prosjektet i Q1 2025.

Gjeld sikret med pant	2024	2023
Byggelån i DNB	280 583 588	271 896 119
Sum gjeld sikret med pant	280 583 588	271 896 119

Byggelånet i DNB knyttet til Kvar탈 2 er sikret med pant pålydende MNOK 670 i festekontrakt inkl. bygg under oppføring i gnr. 81 bnr. 2694 i Lillestrøm kommune, samt pant i lånetakers byggekredittkonto.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Anlegg under oppføring	75 073 118	249 438 130
Tomter under utvikling	924 223	661 939
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	75 997 341	250 100 069

Byggelånet fordeler seg slik per 31.12.2024:

Prosjekt	Nesgata 19 - Kvar탈 2	Sum
Låneramme	657 000 000	657 000 000
Opptrukket låneramme	280 583 588	280 583 588





Verification

Transaction 09222115557542093471

Document

Nesgata 19 Utvikling - Konsernregnskap 2024

Main document

9 pages

Initiated on 2025-03-20 13:57:29 CET (+0100) by

Aleksander Dammen (AD)

Finalised on 2025-03-20 16:31:21 CET (+0100)

Initiator

Aleksander Dammen (AD)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

aleksander.dammen@obos.no

Signatories

Leif Edgar Johansen (LEJ)

leifej44@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Leif Edgar Johansen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-05-15 08:29:40 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 14:32:00 CET (+0100)

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Stian Svae"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 14:05:15 CET (+0100)

Line Norbye (LN)

line@e6e.no



The name returned by Norwegian BankID was "Line Norbye"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-06-10 12:30:01 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 15:15:13 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)

ida.martine.strom@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"

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

2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)

Signed 2025-03-20 16:31:21 CET (+0100)

Erlend Ullestad (EU)

erlend.ullestad@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erlend Ullestad"

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

2024-08-29 12:34:45 CEST (+0200)

Signed 2025-03-20 15:42:03 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557542093471

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nesgata 19 Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesgata 19 Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Shape the future
with confidence

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 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 avvike 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 rettviseende 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Nesgata 19 Utvikling AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: SS75L-C8D2G-8RFF0-TXPYD-9CEQW-FHYIP



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SS75L-C8D2G-8RFF0-TXPYD-9CEQW-FHYIP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-08-13 08:18:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5575L-C8D2G-8RFF0-TXPYD-9CEQW-FHYIP

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nesgata 19 Utvikling AS

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapet den 27.03.2025 kl. 09.00-10.00. Generalforsamlingen ble gjennomført elektronisk ved sirkulasjon av dokumenter.

Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 50 aksjer, representert ved Ida Martine Strøm ihht. fullmakt.
OTTO OLSEN BOLIGUTVIKLING AS som representerer 50 aksjer, representert ved Line Norbye og Mette Melhus.

Således var alle aksjene representert.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Ida Martine Strøm ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

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

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

Line Norbye og Mette Melhus ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning, samt revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

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

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på kr 28.339.494 beholdes i selskapet gjennom avsetning til annen egenkapital.

5. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for konsernet

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning samt revisors beretning for konsernet ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Ida Martine Strøm
Møteleder (elektronisk signert)

Line Norbye
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Mette Melhus
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 1 av 1





Verification

Transaction 09222115557542741991

Document

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nesgata 19
Utvikling AS 27.03.25
Main document
1 page
Initiated on 2025-03-27 15:58:17 CET (+0100) by
Aleksander Dammen (AD)
Finalised on 2025-03-28 13:26:15 CET (+0100)

Initiator

Aleksander Dammen (AD)
OBOS BBL
Company reg. no. 937052766
aleksander.dammen@obos.no

Signatories

Ida Martine Strøm (IMS)
ida.martine.strom@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)
Signed 2025-03-28 09:34:05 CET (+0100)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no



The name returned by Norwegian BankID was "Line Norbye"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-06-10 12:30:01 CEST (+0200)
Signed 2025-03-28 13:26:15 CET (+0100)

Mette Melhus (MM)
mette@melhus.cc



The name returned by Norwegian BankID was "Mette Melhus"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2025-03-06 09:23:39 CET (+0100)
Signed 2025-03-27 16:58:52 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557542741991

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

