



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 769 030
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESLIA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersti Røstad Haagaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | | 157 298 024 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 34 169 | |
| Sum inntekter | | 34 169 | 157 298 024 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | -388 231 | 112 710 160 |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 380 183 | 2 031 561 |
| Sum kostnader | | -8 048 | 114 741 722 |
| Driftsresultat | | 42 217 | 42 556 302 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 382 426 | 165 962 |
| Sum finansinntekter | | 382 426 | 165 962 |
| Annen rentekostnad | | 63 276 | 8 |
| Annen finanskostnad | | | 17 188 |
| Sum finanskostnader | | 63 276 | 17 195 |
| Netto finans | | 319 150 | 148 767 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 361 367 | 42 705 069 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 507 365 | 9 396 222 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Årsresultat | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Totalresultat | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 8 593 404 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | | | 24 715 443 |
| Overført fra annen egenkapital | | -1 145 998 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 145 998 | 33 308 847 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 1 060 482 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 1 060 482 |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 1 060 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5 | 1 180 316 | 1 180 316 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 9 410 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 000 | 138 000 |
| Sum fordringer | | 1 000 | 9 548 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 6 199 834 | 35 502 518 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 199 834 | 35 502 518 |
| Sum omløpsmidler | | 7 381 150 | 46 230 835 |
| SUM EIENDELER | | 7 381 150 | 47 291 317 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 500 000 | 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 500 000 | 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 2 289 340 | 3 435 338 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 2 289 340 | 3 435 338 |
| Sum egenkapital | 8 | 2 789 340 | 3 935 338 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 33 108 | 23 788 |
| Betalbar skatt | 4 | 446 883 | 26 767 170 |
| Utbytte | | | 8 593 404 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 4 111 819 | 7 971 617 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 591 810 | 43 355 978 |
| Sum gjeld | | 4 591 810 | 43 355 978 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 381 150 | 47 291 317 |



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Neslia Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neslia Utvikling AS som viser et underskudd på kr 1 145 998. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder 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 under 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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøkonomi i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. juli 2023
Unic Revisjon AS

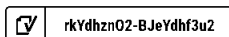
Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



Neslia Utvikling AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 994 769 030



rkYdhn02-BJeYdhf3u2



Årsberetning 2022 for Neslia Utvikling AS

Virksomhetens art

Neslia Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling av et boligprosjekt på Haslum i Bærum. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Rettvisende bilde

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt av Neslia Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidig utvikling

Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2021. Samtlige solgte leiligheter ble da overlevert. Den siste leiligheten ble solgt i desember 2021, og overlevert i mars 2022. Videre drift for selskapet består i å følge reklamasjonsansvaret ettersom prosjektet er ferdigstilt.

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.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av 5 personer, hvorav ingen er kvinner.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 145 998 som foreslås overført fra annen egenkapital kr -1 145 998.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 30.06.2023
Styret i Neslia Utvikling AS

Anders Vedal
styreleder

Erik Petter Nygaard
styremedlem

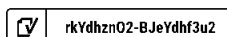
Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Christian Henrik Thommessen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
daglig leder

Side 2





Neslia Utvikling AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 0 | 157 298 024 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 34 169 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 34 169 | 157 298 024 |
| Varekostnad | | -388 231 | 112 710 160 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 380 183 | 2 031 561 |
| Sum driftskostnader | | -8 048 | 114 741 722 |
| Driftsresultat | | 42 217 | 42 556 302 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 382 426 | 165 962 |
| Annen rentekostnad | | 63 276 | 8 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 17 188 |
| Resultat av finansposter | | 319 150 | 148 767 |
| Resultat før skattekostnad | | 361 367 | 42 705 069 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 507 365 | 9 396 222 |
| Årsresultat | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 8 593 404 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 24 715 443 |
| Overført fra annen egenkapital | | 1 145 998 | 0 |
| Sum overføringer | | -1 145 998 | 33 308 847 |

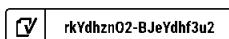


Neslia Utvikling AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 0 | 1 060 482 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 1 060 482 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 1 060 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varelager | 5 | 1 180 316 | 1 180 316 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 9 410 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 000 | 138 000 |
| Sum fordringer | | 1 000 | 9 548 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 6 199 834 | 35 502 518 |
| Sum omløpsmidler | | 7 381 150 | 46 230 835 |
| Sum eiendeler | | 7 381 150 | 47 291 317 |

Side 4





Neslia Utvikling AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 500 000 | 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 500 000 | 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 2 289 340 | 3 435 338 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 289 340 | 3 435 338 |
| Sum egenkapital | 8 | 2 789 340 | 3 935 338 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 33 108 | 23 788 |
| Betalbar skatt | 4 | 446 883 | 26 767 170 |
| Utbytte | | 0 | 8 593 404 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 4 111 819 | 7 971 617 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 591 810 | 43 355 978 |
| Sum gjeld | | 4 591 810 | 43 355 978 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 7 381 150 | 47 291 317 |

Oslo, 30.06.2023
Styret i Neslia Utvikling AS

Anders Vedal
styreleder

Erik Petter Nygaard
styremedlem


Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Christian Henrik Thommessen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
daglig leder

Side 5

 rkYdhzn02-BJeYdhf3u2



Neslia Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|---------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 361 367 | 42 705 069 |
| Periodens betalte skatt | 26 767 170 | 0 |
| Endring prosjekt i arbeid | 0 | 25 203 173 |
| Endring i kundefordringer | 9 410 000 | 383 261 375 |
| Endring i leverandørgjeld | 9 320 | -14 956 159 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | -3 722 797 | 7 833 161 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -20 709 280 | 444 046 618 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 0 | 311 216 716 |
| Tilbakebetalinger av egenkapital | 0 | 24 980 507 |
| Utbetalinger av utbytte | 8 593 404 | 73 519 493 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -8 593 404 | -409 716 716 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -29 302 684 | 34 329 902 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | 35 502 518 | 1 172 616 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 6 199 834 | 35 502 518 |



Neslia Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles basert på påløpte kostnader.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til prosjekt i arbeid er balanseført som del av kostprisen. Balanseføring gjøres først fra byggestart, frem til da resultatføres rentene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

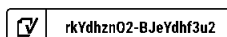
Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Side 7





Note 1 Driftsinntekter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------|-------------|
| Husleieinntekter | 34 169 | 0 |
| Prosjektinntekt, løpende avregning | 0 | 157 298 024 |

Selskapets driftsinntekter består i 2021 og 2022 av inntekter knyttet til boligprosjektet på Haslum, og er beregnet basert på løpende avregning.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

| Godtgjørelse til revisor | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 36 500 | 36 625 |
| Skatterådgiving | 0 | 0 |
| Andre tjenester | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 36 500 | 36 625 |

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

| Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter | 2022 | 2021 |
|---|---------|------------|
| Varekostnad | 187 437 | 74 812 413 |
| Annen driftskostnad | 187 500 | 393 750 |

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

| Leverandørgjeld | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------|-------------------|
| Selskap nærstående med aksjonærene | 0 | 14 400 310 |
| Sum | 0 | 14 400 310 |

Neslia Utvikling AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et nærstående med selskapets aksjonærer.

Selskapet har videre kjøpt prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS og Vedal Prosjekt AS, og entreprenørtjenester fra Vedal Entreprenør AS - alle nærstående til selskapets aksjonærer. Disse tjenestene er aktivert under varelager, og ført i resultatet etter løpende avregning som varekostnad. Det er derfor kun ført opp transaksjoner med nærstående under varekostnad.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Note 4 Skatt

| Skattekostnaden fremkommer slik: | 2022 | 2021 |
|---|------------------|--------------------|
| Årets regnskapsmessige resultat før skatt | 361 367 | 42 705 069 |
| Permanente forskjeller | 62 636 | 5 033 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 607 284 | 106 719 756 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -27 760 902 |
| Årets skattegrunnlag | 2 031 287 | 121 668 955 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 446 883 | 26 767 170 |
| Endring i utsatt skattefordel | 1 060 482 | -17 370 948 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 507 365 | 9 396 222 |

| Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12 | 2022 | 2021 | Endring |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Driftsmidler | -419 691 | -454 153 | -34 461 |
| Varebeholdning | 0 | -7 899 162 | -7 899 162 |
| Fordringer | 0 | 10 450 000 | 10 450 000 |
| Gevinst – og tapskonto | -1 896 147 | -2 370 183 | -474 036 |
| Regnskapsmessige avsetninger mv | -4 111 819 | -4 546 876 | -435 057 |
| Netto midlertidige forskjeller | -6 427 657 | -4 820 373 | 1 607 284 |

| | | | |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 6 427 657 | 0 | -6 427 657 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 0 | -4 820 373 | -4 820 373 |

| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | -1 060 482 | -1 060 482 |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Varelager

| | Varelager |
|---|------------------|
| Aktiverte prosjektkostnader 01.01.2022 | 1 180 316 |
| Tilgang prosjektkostnader | 0 |
| Periodiserte prosjektkostnader | 0 |
| Aktiverte prosjektkostnader 31.12.2022 | 1 180 316 |

Periodiserte prosjektkostnader er beregnet etter løpende avregning basert på nedlagte kostnader og salgsgrad. Gjenstående varelager består av fem p-plasser.



Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 500 000 består av 25 000 aksjer à kr 20.

| Aksjonærer pr. 31.12.2022 | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ringkjøb Eiendom AS | 1 875 | 7,5 % | 7,5 % |
| Vedal Eiendomspartner AS | 4 375 | 17,5 % | 17,5 % |
| Hovedstaden Utvikling AS | 18 750 | 75,0 % | 75,0 % |
| Totalt antall aksjer | 25 000 | 100,0 % | 100,0 % |

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -1 145 998 etter skatt, mot kr. 33 308 847 i overskudd i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2022 | 500 000 | 3 435 338 | 3 935 338 |
| Årets resultat | 0 | -1 145 998 | -1 145 998 |
| Egenkapital pr. 31.12.2022 | 500 000 | 2 289 340 | 2 789 340 |



COMPLETED BY ALL:
03.07.2023 07:24

SENT BY OWNER:
Nora Løvstad - 30.06.2023 11:12

DOCUMENT ID:
BJeYdhf3u2

ENVELOPE ID:
rkYdhzn02-BJeYdhf3u2

Document history

DOCUMENT NAME:
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf
10 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-rklWs2G3On.pdf
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-S1EY3G2uh.pdf
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-SJfthG2uh.pdf
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-rJIZn3Mnd2.pdf
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-B1P92G2Oh.pdf
Neslia Utvikling AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-HkeYs2z302.pdf

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (GET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Christian H Thommessen christian@thommessen.oslo.no | Signed | 30.06.2023 15:03 | eID | Norwegian BankID (DOB: 57/11/30) |
| | Authenticated | 30.06.2023 15:00 | Low | IP: 88.94.14.147 |
| Anders Vedal anders.vedal@vedal.no | Signed | 30.06.2023 15:04 | eID | Norwegian BankID (DOB: 76/09/29) |
| | Authenticated | 30.06.2023 15:03 | Low | IP: 81.175.54.196 |
| Erik Petter Nygaard en@bryneiendom.no | Signed | 30.06.2023 15:12 | eID | Norwegian BankID (DOB: 57/10/07) |
| | Authenticated | 30.06.2023 15:10 | Low | IP: 82.199.3.198 |
| Kjersti Røstad Haagaas kjersti.haagaas@vedal.no | Signed | 30.06.2023 16:07 | eID | Norwegian BankID (DOB: 70/01/08) |
| | Authenticated | 30.06.2023 16:06 | Low | IP: 77.16.64.135 |
| Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no | Signed | 30.06.2023 16:44 | eID | Norwegian BankID (DOB: 77/10/09) |
| | Authenticated | 30.06.2023 16:28 | Low | IP: 52.44.240.66 |
| Peter Groth pg@petergroth.no | Signed | 03.07.2023 07:24 | eID | Norwegian BankID (DOB: 47/01/12) |
| | Authenticated | 03.07.2023 07:23 | Low | IP: 77.16.208.220 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed



Neslia Utvikling AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 994 769 030



Årsberetning 2022 for Neslia Utvikling AS

Virksomhetens art

Neslia Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling av et boligprosjekt på Haslum i Bærum. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Rettsvisende bilde

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Neslia Utvikling AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidig utvikling

Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2021. Samtlige solgte leiligheter ble da overlevert. Den siste leiligheten ble solgt i desember 2021, og overlevert i mars 2022. Videre drift for selskapet består i å følge reklamasjonsansvaret ettersom prosjektet er ferdigstilt.

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.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av 5 personer, hvorav ingen er kvinner.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 145 998 som foreslås overført fra annen egenkapital kr -1 145 998.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 28.06.2023
Styret i Neslia Utvikling AS

Anders Vedal
styreleder

Erik Petter Nygaard
styremedlem

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Christian Henrik Thommessen
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
daglig leder

Side 2



Neslia Utvikling AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 0 | 157 298 024 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 34 169 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 34 169 | 157 298 024 |
| Varekostnad | | -388 231 | 112 710 160 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 380 183 | 2 031 561 |
| Sum driftskostnader | | -8 048 | 114 741 722 |
| Driftsresultat | | 42 217 | 42 556 302 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 382 426 | 165 962 |
| Annen rentekostnad | | 63 276 | 8 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 17 188 |
| Resultat av finansposter | | 319 150 | 148 767 |
| Resultat før skattekostnad | | 361 367 | 42 705 069 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 1 507 365 | 9 396 222 |
| Årsresultat | | -1 145 998 | 33 308 847 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 8 593 404 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 24 715 443 |
| Overført fra annen egenkapital | | 1 145 998 | 0 |
| Sum overføringer | | -1 145 998 | 33 308 847 |



Neslia Utvikling AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 0 | 1 060 482 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 1 060 482 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 1 060 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varelager | 5 | 1 180 316 | 1 180 316 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 9 410 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 000 | 138 000 |
| Sum fordringer | | 1 000 | 9 548 000 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 6 199 834 | 35 502 518 |
| Sum omløpsmidler | | 7 381 150 | 46 230 835 |
| Sum eiendeler | | 7 381 150 | 47 291 317 |



Neslia Utvikling AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------|-------------------------|--------------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | <u>500 000</u> | <u>500 000</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>500 000</u> | <u>500 000</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | <u>2 289 340</u> | <u>3 435 338</u> |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>2 289 340</u> | <u>3 435 338</u> |
| Sum egenkapital | 8 | <u>2 789 340</u> | <u>3 935 338</u> |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 33 108 | 23 788 |
| Betalbar skatt | 4 | 446 883 | 26 767 170 |
| Utbytte | | 0 | 8 593 404 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | <u>4 111 819</u> | <u>7 971 617</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>4 591 810</u> | <u>43 355 978</u> |
| Sum gjeld | | <u>4 591 810</u> | <u>43 355 978</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>7 381 150</u> | <u>47 291 317</u> |

Oslo, 28.06.2023
Styret i Neslia Utvikling AS

Anders Vedal
styreleder

Christian Henrik Thommessen
styremedlem

Erik Petter Nygaard
styremedlem

Peter Groth
styremedlem

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
daglig leder



Neslia Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|---------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 361 367 | 42 705 069 |
| Periodens betalte skatt | 26 767 170 | 0 |
| Endring prosjekt i arbeid | 0 | 25 203 173 |
| Endring i kundefordringer | 9 410 000 | 383 261 375 |
| Endring i leverandørgjeld | 9 320 | -14 956 159 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -3 722 797 | 7 833 161 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -20 709 280 | 444 046 618 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 0 | 311 216 716 |
| Tilbakebetalinger av egenkapital | 0 | 24 980 507 |
| Utbetalinger av utbytte | 8 593 404 | 73 519 493 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -8 593 404 | -409 716 716 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -29 302 684 | 34 329 902 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | 35 502 518 | 1 172 616 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 6 199 834 | 35 502 518 |



Neslia Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles basert på påløpte kostnader.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til prosjekt i arbeid er balanseført som del av kostprisen. Balanseføring gjøres først fra byggestart, frem til da resultatføres rentene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 1 Driftsinntekter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------|-------------|
| Husleieinntekter | 34 169 | 0 |
| Prosjektinntekt, løpende avregning | 0 | 157 298 024 |

Selskapets driftsinntekter består i 2021 og 2022 av inntekter knyttet til boligprosjektet på Haslum, og er beregnet basert på løpende avregning.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

| Godtgjørelse til revisor | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 36 500 | 36 625 |
| Skatterådgiving | 0 | 0 |
| Andre tjenester | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 36 500 | 36 625 |

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

| Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter | 2022 | 2021 |
|---|---------|------------|
| Varekostnad | 187 437 | 74 812 413 |
| Annen driftskostnad | 187 500 | 393 750 |

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

| Leverandørgjeld | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------|-------------------|
| Selskap nærstående med aksjonærene | 0 | 14 400 310 |
| Sum | 0 | 14 400 310 |

Neslia Utvikling AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, et nærstående med selskapets aksjonærer.

Selskapet har videre kjøpt prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS og Vedal Prosjekt AS, og entreprenørtjenester fra Vedal Entreprenør AS - alle nærstående til selskapets aksjonærer. Disse tjenestene er aktivert under varelager, og ført i resultatet etter løpende avregning som varekostnad. Det er derfor kun ført opp transaksjoner med nærstående under varekostnad.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.



Note 4 Skatt

| Skattekostnaden fremkommer slik: | 2022 | 2021 |
|---|------------------|--------------------|
| Årets regnskapsmessige resultat før skatt | 361 367 | 42 705 069 |
| Permanente forskjeller | 62 636 | 5 033 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 607 284 | 106 719 756 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -27 760 902 |
| Årets skattegrunnlag | 2 031 287 | 121 668 955 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 446 883 | 26 767 170 |
| Endring i utsatt skattefordel | 1 060 482 | -17 370 948 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 507 365 | 9 396 222 |

| Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12 | 2022 | 2021 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Driftsmidler | -419 691 | -454 153 | -34 461 |
| Varebeholdning | 0 | -7 899 162 | -7 899 162 |
| Fordringer | 0 | 10 450 000 | 10 450 000 |
| Gevinst – og tapskonto | -1 896 147 | -2 370 183 | -474 036 |
| Regnskapsmessige avsetninger mv | -4 111 819 | -4 546 876 | -435 057 |
| Netto midlertidige forskjeller | -6 427 657 | -4 820 373 | 1 607 284 |

| | | | |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 6 427 657 | 0 | -6 427 657 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 0 | -4 820 373 | -4 820 373 |

| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | -1 060 482 | -1 060 482 |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Varelager

| | Varelager |
|---|------------------|
| Aktiverte prosjektkostnader 01.01.2022 | 1 180 316 |
| Tilgang prosjektkostnader | 0 |
| Periodiserte prosjektkostnader | 0 |
| Aktiverte prosjektkostnader 31.12.2022 | 1 180 316 |

Periodiserte prosjektkostnader er beregnet etter løpende avregning basert på nedlagte kostnader og salgsgrad. Gjenstående varelager består av fem p-plasser.



Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 500 000 består av 25 000 aksjer à kr 20.

| Aksjonærer pr. 31.12.2022 | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ringkjøb Eiendom AS | 1 875 | 7,5 % | 7,5 % |
| Vedal Eiendomspartner AS | 4 375 | 17,5 % | 17,5 % |
| Hovedstaden Utvikling AS | 18 750 | 75,0 % | 75,0 % |
| Totalt antall aksjer | 25 000 | 100,0 % | 100,0 % |

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -1 145 998 etter skatt, mot kr. 33 308 847 i overskudd i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2022 | 500 000 | 3 435 338 | 3 935 338 |
| Årets resultat | 0 | -1 145 998 | -1 145 998 |
| Egenkapital pr. 31.12.2022 | 500 000 | 2 289 340 | 2 789 340 |