



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 833 466
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NANSENLØKKA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Forneburingen 252
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Oda Holmgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	434 912 214	397 875 623
Sum inntekter		434 912 214	397 875 623
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	422 292 925	388 018 024
Annen driftskostnad	3	978 522	876 340
Sum kostnader		423 271 447	388 894 364
Driftsresultat		11 640 766	8 981 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer	4	862 315 711	342 065 120
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 613 584	360 774
Sum finansinntekter		863 929 295	342 425 894
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 552 211	5 771 069
Annen rentekostnad	6	5 622 236	2 390 113
Sum finanskostnader		12 174 447	8 161 181
Netto finans		851 754 848	334 264 713
Ordinært resultat før skattekostnad		863 395 614	343 245 971
Skattekostnad	7	237 578	259 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		863 158 036	342 986 183
Årsresultat		863 158 036	342 986 183
Årsresultat etter minoritetsinteresser		863 158 036	342 986 183
Totalresultat		863 158 036	342 986 183
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	8	36 100 740	
Udekket tap	8	827 057 296	342 986 183



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		863 158 036	342 986 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 9	396 118 619	403 698 312
Sum finansielle anleggsmidler		396 118 619	403 698 312
Sum anleggsmidler		396 118 619	403 698 312
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter	2		
Anlegg under oppføring	2	111 667 271	196 116 802
Sum varer		111 667 271	196 116 802
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		776 963 309	381 333 274
Andre kortsiktige fordringer		3 883 431	8 129 546
Konsernfordringer	5	163 519 493	187 588 581
Sum fordringer		944 366 233	577 051 401
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Sum omløpsmidler		1 056 033 505	773 168 203
SUM EIENDELER		1 452 152 124	1 176 866 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	27 778 623	27 778 623
Annen innskutt egenkapital	8	68 819 945	32 719 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		97 598 569	61 497 829
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	80 268 110	303 214 714
Sum opptjent egenkapital		80 268 110	303 214 714
Sum egenkapital		177 866 679	364 712 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	19 625 921	9 206 083
Sum avsetninger for forpliktelser		19 625 921	9 206 083
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	
Langsiktig konserngjeld	5	64 493 424	60 242 044
Sum annen langsiktig gjeld		194 493 424	60 242 044
Sum langsiktig gjeld		214 119 345	69 448 127
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	6	312 000 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	5	29 258 894	96 939 631
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		249	
Kortsiktig konserngjeld	5	701 787 232	645 766 215
Annen kortsiktig gjeld		17 119 724	
Sum kortsiktig gjeld		1 060 166 099	742 705 846
Sum gjeld		1 274 285 445	812 153 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 452 152 124	1 176 866 515



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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 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.

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

Oslo, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nansenløkka Utvikling AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: UCN20-EXWBL-MP73S-0VMT3-UV3YS-3IACA



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

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 10:28:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UCN2O-EXWBL-MP73S-0VMT3-UV3YS-3IACA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ÅRSBERETNING 2023 FOR NANSENLØKKA UTVIKLING AS

VIRKSOMHETENS ART

Nansenløkka Utvikling AS har som formål å skaffe og oppføre boliger til OBOS-medlemmer.

Nansenløkka Utvikling AS, med sine datterselskaper, er direkte engasjert i utvikling av delområdet 9.4 Nansenløkka på Fornebu. Selskapet har sin hovedvirksomhet på Fornebu i Bærum Kommune, med forretningsadresse Forneburingen 252, 1364 Fornebu. Selskapet er en del av OBOS konsern, med forretningsadresse Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Selskapets aksjekapital er på kr 1 000 000,- fordelt på 1 aksje à kr 1 000 000,-. Samtlige aksjer i selskapet eies av OBOS Fornebu AS.

Året 2023 har vært svært krevende for de fleste selskapene i bransjen. Nedgangen i boligmarkedet, som startet i 2021, har fortsatt gjennom året. Høye bygge- og materialkostnader, økende rente og høy inflasjon, samt globale uroligheter har gitt en vedvarende stor usikkerhet for aktørene og boligkundene gjennom året.

Boligprisene i Norge falt med 0,5 prosent i 2023 og 2,6 prosent i Bærum.

Aktiviteten i Nansenløkka Utvikling AS har vært godt. I 2023 ble det ikke igangsatt bygging av noen nye prosjekter. Det var 194 boliger under produksjon per 31.12.2023. Av boliger under produksjon var 186 solgt. Dette utgjør en salgsgrad på 93 % (basert på verdi).

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.

UTSIKTER FREMMER

Inflasjonen antas å falle videre i 2024. Norges Bank signaliserer at rentetoppen er nådd, og den langsiktige rentekurven er på vei ned. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdningene. Arbeidsledigheten er noe på vei opp, men forventes ikke å bli dramatisk høy. Samtidig er det fortsatt en del usikkerhet. Kronesvekkelse, samt geopolitisk, risiko kan bidra til at det tar lenger tid å få ned inflasjon og renter enn ventet. Men hovedsynet er at usikkerheten knyttet til investering i bolig reduseres for boligkjøperne i 2024. Svært lav igangsetting kombinert med befolkningsvekst de siste årene taler for at det er et underliggende udekket boligbehov. Styret er avventende optimistiske, og tror på at 2024 vil bli noe bedre enn 2023.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

For å nå en bredere kjøpergruppe, bl.a. førstegangsetablerere og andre som har problemer med finansiering og som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, og for å imøtekomme forventninger til OBOS som medlemsorganisasjon og politiske signaler, vil OBOS jobbe for ytterligere å utvikle boligtilbudet til medlemmene. Eksempler på dette er OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette arbeidet vil fortsette i 2024.

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.





FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.

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

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

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2023. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved opptak av kortsiktige kreditter. Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Nansenløkka Utvikling AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen egne ansatte. Personer tilknyttet selskapet er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Selskapets styre består av to personer, en kvinne og en mann. Det er ikke planlagt eller iverksatt tiltak for å endre styrets sammensetning. Selskapet har retningslinjer som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret har ikke mottatt styrehonorar for regnskapsåret 2023.

MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Det er utarbeidet en egen miljøhandlingsplan for selskapet som del av OBOS-konsernets interne miljøoppfølgingsystem.

ÅPENHETSLOVEN

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

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og ledelsen i selskapet 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 unnløstelser 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 forsikring.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Nansenløkka Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 863 158 036 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	36 100 740
Til annen egenkapital	827 057 296

18.04.2024

Styret i Nansenløkka Utvikling AS

Kristine Tveitnes
styreleder

William Oscar Bergh
styremedlem





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515524169

Dokument

Nansenløkka Utvikling AS - Årsberetning 2023 v. 030424

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-04-18 11:52:46 CEST (+0200) av Oda

Holmgren (OH)

Ferdigstilt den 2024-04-18 14:09:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Oda Holmgren (OH)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

oda.holmgren@obos.no

+4790905824

Underskriverne

William Oscar Bergh (WOB)

william.bergh@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "William Oscar Bergh"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2022-06-06 22:25:07 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 13:05:27 CEST (+0200)

Kristine Tveitnes (KT)

kristine.tveitnes@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kristine Tveitnes"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-04-26 14:32:19 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 14:09:33 CEST (+0200)

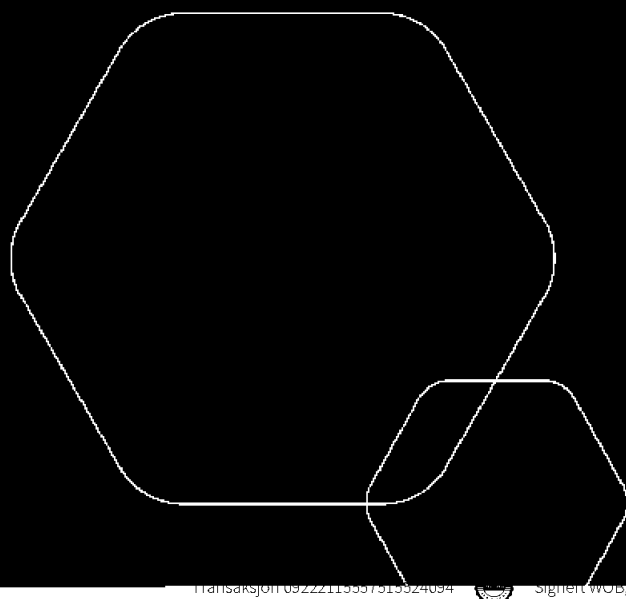
Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsregnskap 2023 Nansenløkka Utvikling AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til årsregnskapet



Org.nr.: 921 833 466

Transaksjon 09222115537515524094  Signert WOB, KI



RESULTATREGNSKAP

NANSENØKKA UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Prosjektinntekt	2	434 912 214	397 875 623
Sum driftsinntekter		434 912 214	397 875 623
Prosjektkostnader	2	422 292 925	388 018 024
Annen driftskostnad	3	978 522	876 340
Sum driftskostnader		423 271 447	388 894 364
Driftsresultat		11 640 766	8 981 259
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Gevinst ved realisasjon av aksjer	4	862 315 711	342 065 120
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 613 584	360 774
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 552 211	5 771 069
Annen rentekostnad	6	5 622 236	2 390 113
Resultat av finansposter		851 754 848	334 264 713
Resultat før skatt		863 395 614	343 245 971
Skattekostnad	7	237 578	259 788
Årsresultat		863 158 036	342 986 183
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	8	36 100 740	0
Overført til annen egenkapital	8	827 057 296	342 986 183
Sum overføringer		-863 158 036	-342 986 183





BALANSE

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4, 9	396 118 619	403 698 312
Sum finansielle anleggsmidler		396 118 619	403 698 312
Sum anleggsmidler		396 118 619	403 698 312
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Anlegg under oppføring	2	111 667 271	196 116 802
Sum varer		111 667 271	196 116 802
FORDRINGER			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		776 963 309	381 333 274
Andre kortsiktige fordringer		3 883 431	8 129 546
Fordring på foretak i samme konsern	5	163 519 493	187 588 581
Sum fordringer		944 366 233	577 051 401
Sum omløpsmidler		1 056 033 505	773 168 203
Sum eiendeler		452 152 124	176 866 515





BALANSE

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	27 778 623	27 778 623
Annen innskutt egenkapital	8	68 819 945	32 719 205
Sum innskutt egenkapital		97 598 569	61 497 829
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	80 268 110	303 214 714
Sum opptjent egenkapital		80 268 110	303 214 714
Sum egenkapital		177 866 679	364 712 542
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	19 625 921	9 206 083
Sum avsetning for forpliktelser		19 625 921	9 206 083
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	130 000 000	0
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	5	64 493 424	60 242 044
Sum annen langsiktig gjeld		194 493 424	60 242 044
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	6	312 000 000	0
Leverandørgjeld	5	29 258 894	96 939 631
Skyldig offentlige avgifter		249	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	5	701 787 232	645 766 215
Annen kortsiktig gjeld		17 119 724	0
Sum kortsiktig gjeld		1 060 166 099	742 705 846
Sum gjeld		1 274 285 445	812 153 972
Sum egenkapital og gjeld		1 452 152 124	1 176 866 515

18.04.2024

Styret i Nansenløkka Utvikling AS

Kristine Tveitnes
styreleder

William Oscar Bergh
styremedlem

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

SIDE 4



**INDIREKTE KONTANTSTRØM****NANSENØKKA UTVIKLING AS**

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		863 395 614	343 245 971
Endring i varelager	2	84 449 530	51 814 263
Endring i kundefordringer og opptjent, ikke fakturert inntekt		-395 630 035	-284 260 623
Endring i leverandørgjeld		-67 680 737	66 201 379
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-74 511 823	-9 097 539
Poster klassifisert som inv./fin. aktiviteter		-946 546 296	-342 065 120
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-536 523 747	-174 161 669
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Kjøp av aksjer/andeler i datterselskaper	9	0	-403 698 312
Salg av aksjer/andeler i datterselskaper	4, 9	0	342 065 120
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-61 633 192
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto opptrekk og nedbetaling banklån	6	130 000 000	-160 500 000
Netto opptrekk og nedbetaling byggelån	6	312 000 000	0
Netto opptrekk og nedbetaling konsernkontoordning	5	-53 216 508	-55 668 629
Netto endring i konsernmellomværende	5	141 646 761	448 140 110
Innbetalinger av konsernbidrag		27 697 699	17 379 000
Utbetalinger av konsernbidrag		21 604 205	13 555 620
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		536 523 747	235 794 861
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	0





NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

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

Ferdigstillelsesgrad 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 salgsv verdi i prosjektkalkylen.

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

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

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsv verdi. Netto salgsv verdi er estimert salgsv pris 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 ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden 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

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

Datterselskap 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 opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi 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

	2023	2022
Aktiverte prosjektkostnader	111 667 271	196 116 802
Beholdning per 31.12.2023	111 667 271	196 116 802
	2023	2022
Inntektsføring	434 912 214	397 875 623
Kostnadsføring	422 292 925	388 018 024
Prosjektresultat	12 619 289	9 857 599

Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2023.

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Lønnskostnader og godtgjørelse til styret

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar	219 350	11 500
Attestasjonstjenester	193 465	13 063
Sum	412 815	24 563





NOTE 4 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
OBOS Fornebu AS	Morselskap	100 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp	Internegevinst
Salg av aksjene i Nansenløkka B3 AS til OBOS Fornebu AS	152 046 629	139 417 771
Salg av aksjene i Nansenløkka B4 AS til OBOS Fornebu AS	218 394 771	186 029 457
Salg av aksjene i Nansenløkka B5 AS til OBOS Fornebu AS	300 546 373	273 295 144
Salg av aksjene i Nansenløkka B6 AS til OBOS Fornebu AS	294 406 906	263 572 559
Salg av aksjene i Nansenløkka N2 AS til OBOS Fornebu AS	378 636	780
Utdeling av nedlagte prosjektkostnader til OBOS Fornebu AS	84 230 585	0
Sum	1 050 003 900	862 315 711

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2023	2022
Aslakveien 20 AS (konsernbidrag)	46 283 000	0
Nansenløkka B3 AS	0	11 746 522
Nansenløkka B4 AS	0	30 104 058
Nansenløkka B5 AS	0	25 347 277
Nansenløkka B6 AS	0	28 680 054
Nansenløkka N1 AS	7 013	0
OBOS BBL	117 229 479	64 012 971
Ulven Bolig AS (konsernbidrag)	0	27 697 699
Sum	163 519 493	187 588 581

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2023 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2023	2022
OBOS Fornebu AS	64 493 424	60 242 044
Sum	64 493 424	60 242 044

Selskapet har et ansvarlig lån fra OBOS Fornebu AS som har avdragsfritt frem til forfall i 2028. Renten kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen. Rentesatsen var 7,45 % per 31.12.2023.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2023	2022
Aslakveien 20 AS (konsernbidrag)	36 100 740	0
Nansenløkka B3 AS	0	1 000
Nansenløkka B4 AS	0	1 000
Nansenløkka B5 AS	0	1 000
Nansenløkka B6 AS	0	1 000
Nansenløkka N1 AS	2 222	1 000
Nansenløkka N2 AS	0	1 000
OBOS BBL	665 684 270	624 156 010
Ulven Bolig AS (konsernbidrag)	0	21 604 205
Sum	701 787 232	645 766 215





Den kortsiktige gjelden til OBOS BBL knytter seg til byggelån for prosjektene Nansenløkka Kvartal 1 og Nansenløkka Kvartal 2. Lånene er avdragsfrie og forfaller i sin helhet til betaling henholdsvis 30.11.2024 og 31.12.2024. Renten kapitaliseres kvartalsvis og tillegges lånesaldoen.

Leverandørgjeld	2023	2022
OBOS BBL	12 500	0
OBOS Fornebu AS	130 640	1 518 056
OBOS Prosjekt AS	253 556	675 283
Sum	396 696	2 193 340

NOTE 6 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Nansenløkka Utvikling AS har ett tomtelån i Nordea, samt ett byggelån i samme bank knyttet til prosjektet Nansenløkka Kvartal 2. Tomtelånet forfaller i sin helhet 09.12.2025 og rentesatsen var 6,02 % per 31.12.2023. For byggelånet var rentesatsen 6,18 % per 31.12.2023 og lånet forfaller i sin helhet 31.12.2024. Opptrekksrammen er 512 MNOK.

Gjeld sikret med pant	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	130 000 000	0
Byggelån	312 000 000	0
Sum gjeld sikret med pant	442 000 000	0

Selskapets gjeld er sikret med pant pålydende 770 MNOK i eiendom med gnr 41 bnr. 2561 og 2563 i Bærum kommune, samt pant i festerett (festekontrakten) til eiendom med gnr. 41 bnr. 2561.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Anlegg under oppføring	67 320 116	0
Sum bokført verdi pantsatte eiendeler	67 320 116	0

NOTE 7 - SKATT

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på årets resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	237 578	259 788
Skattekostnad	237 578	259 788
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	863 395 614	343 245 971
Permanente forskjeller	-862 315 711	-342 065 120
Endring i midlertidige forskjeller	-59 354 508	-28 863 089
Mottatt konsernbidrag	46 283 000	27 697 699
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-15 460
Skattepliktig inntekt	-11 991 605	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 182 260	-6 093 494
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 182 260	6 093 494
Sum betalbar skatt i balansen	0	0





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

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	101 200 336	41 845 829	-59 354 507
Varebeholdning	0	0	-1
Sum	101 200 336	41 845 829	-59 354 508
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 991 605	0	11 991 605
Grunnlag for utsatt skatt	89 208 732	41 845 829	-47 362 903
Utsatt skatt (22 %)	19 625 921	9 206 082	-10 419 839

NOTE 8 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2023	1 000 000	32 719 205	27 778 623	303 214 714	364 712 542
Tingsutbytte	0	0	0	-1 050 003 900	-1 050 003 900
Mottatt konsernbidrag med skatt	0	36 100 740	0	0	36 100 740
Avgitt konsernbidrag uten skatt	0	0	0	-36 100 740	-36 100 740
Årets resultat	0	0	0	863 158 036	863 158 036
Egenkapital per 31.12.2023	1 000 000	68 819 945	27 778 623	80 268 110	177 866 679

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

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er ultimate morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg Torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.obos.no.

NOTE 9 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

	Eierandel (*)	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Nansenløkka Kvartal 1 BRL	100%	-1 916	597 414
Nansenløkka Kvartal 2 BRL	100%	-3 153	354 740
Nansenløkka N1 AS	100%	-4 519	269 880
Totalt		-9 588	1 222 033

(*) Stemmeandelen i selskapene tilsvarer eierandelen.

Nansenløkka Utvikling AS utarbeider ikke konsernregnskap, da selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS BBL, jf. regnskapsloven §7-36 2. ledd. Forretningsadressen til OBOS BBL er Hammersborg torg 1, Oslo. Konsernregnskap kan hentes ut på nettstedet www.obos.no.





NOTE 10 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Nansenløkka Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000	1 000 000
Sum	1	1 000 000	1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Fornebu AS	1	100	100





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515524094

Dokument

Nansenløkka Utvikling AS - Årsregnskap 2023 v. 170424

Hoveddokument

11 sider

Initiert på 2024-04-18 11:52:10 CEST (+0200) av Oda

Holmgren (OH)

Ferdigstilt den 2024-04-18 14:08:05 CEST (+0200)

Initiativtaker

Oda Holmgren (OH)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

oda.holmgren@obos.no

+4790905824

Underskriverne

William Oscar Bergh (WOB)

william.bergh@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "William Oscar Bergh"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2022-06-06 22:25:07 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 13:04:29 CEST (+0200)

Kristine Tveitnes (KT)

kristine.tveitnes@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kristine Tveitnes"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-04-26 14:32:19 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 14:08:05 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

