



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 736	408 736
Sum inntekter		408 736	408 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	42 072	55 336
Sum kostnader		42 072	55 336
Driftsresultat		366 664	353 400
Annen rentekostnad		2 614 946	1 840 272
Sum finanskostnader		2 614 946	1 840 272
Netto finans		-2 614 946	-1 840 272
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 248 282	-1 486 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 248 282	-1 486 872
Årsresultat	4	-2 248 282	-1 486 872
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 248 282	-1 486 872
Totalresultat		-2 248 282	-1 486 872
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 248 282	-1 486 872
Sum overføringer og disponeringer		-2 248 282	-1 486 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	52 392 526	48 177 638
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-503	365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-503	365
Sum omløpsmidler		52 392 022	48 178 003
SUM EIENDELER		52 392 022	48 178 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	4, 7	6 851 773	4 603 491
Sum opptjent egenkapital		-6 851 773	-4 603 491
Sum egenkapital		-6 821 773	-4 573 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	59 212 545	52 742 744
Sum annen langsiktig gjeld		59 212 545	52 742 744
Sum langsiktig gjeld		59 212 545	52 742 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 250	8 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250	8 750
Sum gjeld		59 213 795	52 751 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 392 022	48 178 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 688735

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 736	408 736
Sum inntekter		408 736	408 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	42 072	55 336
Sum kostnader		42 072	55 336
Driftsresultat		366 664	353 400
Annen rentekostnad		2 614 946	1 840 272
Sum finanskostnader		2 614 946	1 840 272
Netto finans		-2 614 946	-1 840 272
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 248 282	-1 486 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 248 282	-1 486 872
Årsresultat	4	-2 248 282	-1 486 872
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 248 282	-1 486 872
Totalresultat		-2 248 282	-1 486 872
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 248 282	-1 486 872
Sum overføringer og disponeringer		-2 248 282	-1 486 872



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	5	52 392 526	48 177 638
-----------	---	------------	------------

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

		-503	365
--	--	------	-----

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

		-503	365
--	--	------	-----

Sum omløpsmidler		52 392 022	48 178 003
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		52 392 022	48 178 003
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
-------------------	---	--	--

Udekket tap	4, 7	6 851 773	4 603 491
-------------	------	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		-6 851 773	-4 603 491
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		-6 821 773	-4 573 491
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	8	59 212 545	52 742 744
----------------	---	------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld		59 212 545	52 742 744
----------------------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		59 212 545	52 742 744
----------------------	--	------------	------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 250	8 750
-----------------	--	-------	-------

Sum kortsiktig gjeld		1 250	8 750
----------------------	--	-------	-------



Sum gjeld	59 213 795	52 751 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 392 022	48 178 003



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022 Nobil Utvikling AS

Resultatregnskap
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 049 448



Resultatregnskap			
Nobil Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		408 736	408 736
Sum driftsinntekter		408 736	408 736
Annen driftskostnad	3	42 072	55 336
Sum driftskostnader		42 072	55 336
Driftsresultat		366 664	353 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 614 946	1 840 272
Resultat av finansposter		-2 614 946	-1 840 272
Resultat før skattekostnad		-2 248 282	-1 486 872
Resultat		-2 248 282	-1 486 872
Årsresultat	4	-2 248 282	-1 486 872
Overføringer			
Overført til udekket tap		2 248 282	1 486 872
Sum overføringer		-2 248 282	-1 486 872

Nobil Utvikling AS

Side 2



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	5	52 392 526	48 177 638
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-503	365
Sum omløpsmidler		52 392 022	48 178 003
Sum eiendeler		52 392 022	48 178 003

Nobil Utvikling AS **Side 3**



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 7	-6 851 773	-4 603 491
Sum opptjent egenkapital		-6 851 773	-4 603 491
Sum egenkapital		-6 821 773	-4 573 491
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	8	59 212 545	52 742 744
Sum annen langsiktig gjeld		59 212 545	52 742 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 250	8 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250	8 750
Sum gjeld		59 213 795	52 751 494
Sum egenkapital og gjeld		52 392 022	48 178 003
Oslo, 31.07.2023 Styret i Nobel Utvikling AS			
<hr/> Jan Erik Rivalsrud styreleder		<hr/> Jan Rune Hettle styremedlem/daglig leder	
Nobil Utvikling AS		Side 4	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 248 282	-1 486 872
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1	-1
Skattepliktig inntekt	-2 248 281	-1 486 872
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 851 773	-4 603 492	2 248 281
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 851 773	4 603 491	-2 248 282
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	-1
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Sum	0	0

Lønnskostnader

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har i 2022 ikke utbetalt ytelser til styret eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2022 og er ikke pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning ihht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr15 000,- inkl. mva, hvorav kr.15 000,- er for lovbestemt revisjon.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	0	0	-4 603 491	-4 573 491
Årets resultat				-2 248 282	-2 248 282
Pr 31.12.2022	30 000	0	0	-6 851 773	-6 821 773

Hele aksjekapitalen er tapt, men selskapet har en betydelig merverdi utover bokført verdi i tomten de eier på 132 mål med beliggenhet på Nordstrandshøgda i Oslo.

Nobil Utvikling AS er uenig med festerne av tomten på innløsningsretten. Tvisten skal behandles i høyesterett i september 2023 og dommen forventet å klargjøre hvordan tomten kan utnyttes. Nobil Utvikling AS har hatt store kostnader i forbindelse med dette. En vesentlig del av kostnadene er aktivert, men dette har også påvirket selskapets resultat og forsinket prosessen rundt utvikling av eiendommen.



Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter
Kostpris 01.01.	48 177 638
Årets tilgang	4 214 887
Årets avgang	52 392 526

Kostpris 31.12 **52 392 526**

Avskrivning 0%

Tomtene er stillet som sikkerhet for morselskapets pantelån i Danske Bank på NOK 40 000 000.

Tomtene er klassifisert i balansen som prosjekt under utførelse.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nobil Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NOBIL EIENDOM AS	30 000	100,0	100,0

Styremedlemmene i Nobil Utvikling AS indirekte eier 100% av aksjene i selskapet.

Note 7 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er i sin helhet tapt.

Selskapet er ikke i en situasjon hvor det må realisere verdier på kort tid, og aksjonærer er villig til å tilføre selskapet nødvendig kapital ved behov. Det legges til grunn at det er grunnlag for fortsatt drift i selskapet.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Langsiktig gjeld Nobil Eiendom AS	-59 212 545	-52 742 744

Lånet løper med renten gitt av Danske Bank til Nobil Eiendom AS.

All gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets utgang.



Elektronisk signatur

Signert av

Hetle, Jan Rune
Norwegian BankID

Dato og tid

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

31.07.2023 13.46.58

Rivelsrud, Jan Erik
Norwegian BankID

31.07.2023 15.34.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
9405 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no
Org. no: 997 398 610 MVA

Til generalforsamlingen i Nobil Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nobil Utvikling AS som viser et underskudd på NOK 2 248 282. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 avvirket.

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.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad



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>

Harstad, 31. juli 2023
Enter Revisjon Hålogaland AS


Torunn Berg
Statsautorisert revisor