



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	533 242 863	434 912 214
Annen driftsinntekt		105	
Sum inntekter		533 242 968	434 912 214
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	504 692 986	422 292 925
Annen driftskostnad	3	341 650	978 522
Sum kostnader		505 034 636	423 271 447
Driftsresultat		28 208 332	11 640 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer			862 315 711
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 103 323	1 613 584
Sum finansinntekter		7 103 323	863 929 295
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 958 545	6 552 211
Annen rentekostnad	5	8 058 428	5 622 236
Sum finanskostnader		12 016 972	12 174 447
Netto finans		-4 913 649	851 754 848
Resultat før skattekostnad		23 294 683	863 395 614
Skattekostnad	6	5 124 831	237 578
Årsresultat		18 169 852	863 158 036
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 169 852	863 158 036
Totalresultat		18 169 852	863 158 036
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7		36 100 740
Udekket tap	7	18 169 852	827 057 296



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		18 169 852	863 158 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	273 619	396 118 619
Lån til foretak i samme konsern	4	25 100 694	
Sum finansielle anleggsmidler		25 374 313	396 118 619
Sum anleggsmidler		25 374 313	396 118 619
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2	22 776 121	
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2	43 094 398	
Anlegg under oppføring	2	28 253 269	111 667 271
Sum varer		94 123 788	111 667 271
Fordringer			
Kundefordringer		150 105	
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		430 574 091	776 963 309
Andre kortsiktige fordringer		278 449 329	3 883 431
Konsernfordringer	4	180 478 995	163 519 493
Sum fordringer		889 652 520	944 366 233
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Sum omløpsmidler		983 776 308	1 056 033 505
SUM EIENDELER		1 009 150 621	1 452 152 124

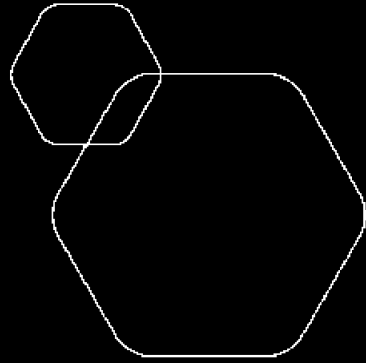
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



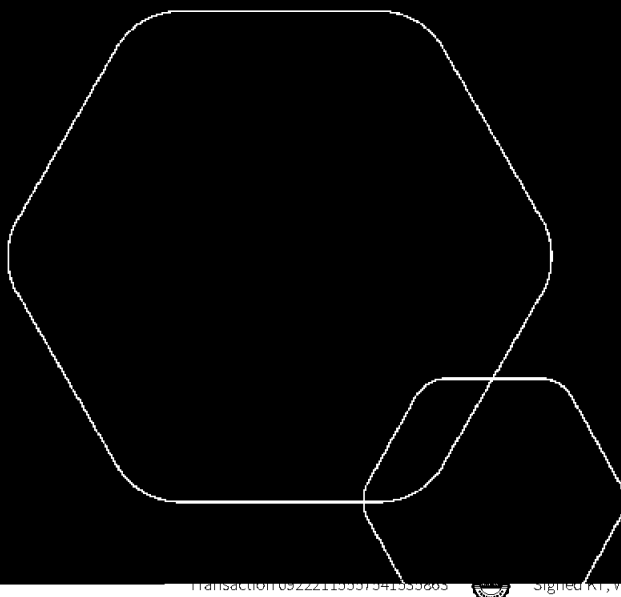
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	27 778 623	27 778 623
Annen innskutt egenkapital	7	68 819 945	68 819 945
Sum innskutt egenkapital		97 598 569	97 598 569
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	14 411 152	80 268 110
Sum opptjent egenkapital		14 411 152	80 268 110
Sum egenkapital		112 009 720	177 866 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 050 882	19 625 921
Andre avsetninger for forpliktelser		134 014 629	
Sum avsetninger for forpliktelser		135 065 511	19 625 921
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		130 000 000
Langsiktig konserngjeld	4		64 493 424
Sum annen langsiktig gjeld			194 493 424
Sum langsiktig gjeld		135 065 511	214 119 345
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	377 000 000	312 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	130 000 000	
Leverandørgjeld	4	19 849 294	29 258 894
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1	249
Kortsiktig konserngjeld	4	185 287 601	701 787 232
Annen kortsiktig gjeld		49 938 493	17 119 724
Sum kortsiktig gjeld		762 075 390	1 060 166 099
Sum gjeld		897 140 901	1 274 285 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 150 621	1 452 152 124



Årsregnskap 2024 Nansenløkka Utvikling AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til årsregnskapet



Org.nr.: 921 833 466

Transaction: 09222118557341355665 Signed: KI, WB



RESULTATREGNSKAP

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Prosjektinntekt	2	533 242 863	434 912 214
Annen driftsinntekt		105	0
Sum driftsinntekter		533 242 968	434 912 214
Prosjektkostnader	2	504 692 986	422 292 925
Annen driftskostnad	3	341 650	978 522
Sum driftskostnader		505 034 636	423 271 447
Driftsresultat		28 208 332	11 640 766
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	862 315 711
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 103 323	1 613 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 958 545	6 552 211
Annen rentekostnad	5	8 058 428	5 622 236
Resultat av finansposter		-4 913 649	851 754 848
Resultat før skatt		23 294 683	863 395 614
Skattekostnad	6	5 124 831	237 578
Årsresultat		18 169 852	863 158 036
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	7	0	36 100 740
Overført til annen egenkapital	7	18 169 852	827 057 296
Sum overføringer		-18 169 852	-863 158 036





BALANSE

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	273 619	396 118 619
Lån til foretak i samme konsern	4	25 100 694	0
Sum finansielle anleggsmidler		25 374 313	396 118 619
Sum anleggsmidler		25 374 313	396 118 619
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Lager av varer og annen beholdning	2	22 776 121	0
Tomter under utvikling	2	43 094 398	0
Anlegg under oppføring	2	28 253 269	111 667 271
Sum varer		94 123 788	111 667 271
FORDRINGER			
Kundefordringer		150 105	0
Opptjent, ikke faktuerte inntekter		430 574 091	776 963 309
Andre kortsiktige fordringer		278 449 329	3 883 431
Fordring på foretak i samme konsern	4	180 478 995	163 519 493
Sum fordringer		889 652 520	944 366 233
Sum omløpsmidler		983 776 308	1 056 033 505
Sum eiendeler		1 009 150 621	1 452 152 124

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

SIDE 6





BALANSE

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7,9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	27 778 623	27 778 623
Annen innskutt egenkapital	7	68 819 945	68 819 945
Sum innskutt egenkapital		97 598 569	97 598 569
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	14 411 152	80 268 110
Sum opptjent egenkapital		14 411 152	80 268 110
Sum egenkapital		112 009 720	177 866 679
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	1 050 882	19 625 921
Andre avsetninger for forpliktelser		134 014 629	0
Sum avsetning for forpliktelser		135 065 511	19 625 921
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	130 000 000
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	0	64 493 424
Sum annen langsiktig gjeld		0	194 493 424
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	5	377 000 000	312 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	130 000 000	0
Leverandørgjeld	4	19 849 294	29 258 894
Skyldig offentlige avgifter		1	249
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	185 287 601	701 787 232
Annen kortsiktig gjeld		49 938 493	17 119 724
Sum kortsiktig gjeld		762 075 390	1 060 166 099
Sum gjeld		897 140 901	1 274 285 445
Sum egenkapital og gjeld		1 009 150 621	1 452 152 124

14.03.2025

Styret i Nansenløkka Utvikling AS

Kristine Tveitnes
styreleder

William Oscar Bergh
styremedlem

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

SIDE 7





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NANSENLØKKA UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		23 294 683	863 395 614
Endring i varelager	2	17 543 483	84 449 530
Endring i kundefordringer og opptjent, ikke fakturert inntekt		346 239 114	-395 630 035
Endring i leverandørgjeld		-9 409 600	-67 680 737
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-107 732 747	-74 511 823
Poster klassifisert som inv./fin. aktiviteter		0	-946 546 296
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		269 934 932	-536 523 747
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Salg av aksjer/andeler i datterselskaper	8	395 845 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		395 845 000	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto opptrekk og nedbetaling banklån	5	0	130 000 000
Netto opptrekk og nedbetaling byggelån	5	65 000 000	312 000 000
Netto opptrekk og nedbetaling konsernkontoordning	4	-57 959 034	-53 216 508
Netto endring i konsernmellomværende	4	-683 003 159	141 646 761
Innbetalinger av konsernbidrag		46 283 000	27 697 699
Utbetalinger av konsernbidrag		36 100 740	21 604 205
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-665 779 933	536 523 747
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1	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 prosjektkostnader 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.

GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

NOTE 2 - VAREBEHOLDNING / PROSJEKTER

	2024	2023
Aktiverte prosjektkostnader	28 253 269	111 667 271
Tomter for utbygging	43 094 398	0
Beholdning ferdigstilte leiligheter	22 776 121	0
Beholdning per 31.12.2024	94 123 788	111 667 271
	2024	2023
Inntektsføring	533 242 863	434 912 214
Kostnadsføring	504 692 986	422 292 925
Prosjektresultat	28 549 877	12 619 289

Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2024.





NOTE 3 - YTELSER TIL LEDEDE 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 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Revisjonshonorar	261 650	302 631
Attestasjonstjenester	0	13 063
Sum	261 650	315 694

NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	2024	2023
Storøykilen Utvikling AS	25 100 694	0

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2024	2023
Aslakveien 20 AS (konsernbidrag)	0	46 283 000
Nansenløkka N1 AS	11 234	7 013
OBOS BBL	180 467 761	117 229 479
Sum	180 478 995	163 519 492

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2024 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2024	2023
OBOS Fornebu AS	0	64 493 424
Sum	0	64 493 424

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2024	2023
Aslakveien 20 AS (konsernbidrag)	0	36 100 740
Obos Fornebu AS	107 726 680	0
Nansenløkka N1 AS	3 222	2 222
OBOS BBL	77 557 699	665 684 492
Sum	185 287 601	701 787 454

Den kortsiktige gjelden til OBOS BBL knytter seg til byggelån for prosjektet Nansenløkka Kvartal 2. Lånet er avdragsfrie og forfaller i sin helhet til betaling i januar 2025. Renten kapitaliseres kvartalsvis og tillegges lånesaldoen.

Leverandørgjeld	2024	2023
OBOS BBL	21 450	12 500
OBOS Fornebu AS	203 708	130 640
OBOS Prosjekt AS	378 768	253 556
Sum	603 926	396 696





NOTE 5 - 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 28.02.2025 og rentesatsen var 6,08 % per 31.12.2024. For byggelånet var rentesatsen 6,08 % per 31.12.2024 og lånet forfaller i sin helhet i januar 2025. Opptreksrammen er 512 MNOK.

Gjeld sikret med pant	2024	2023
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	130 000 000
Byggelån	377 000 000	312 000 000
Sum gjeld sikret med pant	377 000 000	442 000 000

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	2024	2023
Tomt	43 094 398	0
Anlegg under oppføring	67 320 116	67 320 116
Sum bokført verdi pantsatte eiendeler	110 414 514	67 320 116

NOTE 6 - SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på årets resultat:		
Betalbar skatt	23 699 870	0
Endring i utsatt skatt	-18 575 039	237 578
Skattekostnad	5 124 831	237 578
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	23 294 683	863 395 614
Permanente forskjeller	0	-862 315 711
Endring i midlertidige forskjeller	96 423 602	-59 354 508
Mottatt konsernbidrag	0	46 283 000
Avgitt konsernbidrag	-107 726 680	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 991 605	0
Skattepliktig inntekt	0	-11 991 606
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 699 870	-10 182 260
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-23 699 870	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	10 182 260
Sum betalbar skatt i balansen	0	0





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

	2024	2023	Endring
Tilvirkningskontrakter	26 594 564	101 200 336	74 605 772
Avsetninger mv	-21 817 829	0	21 817 829
Sum	4 776 735	101 200 336	96 423 602
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 991 605	-11 991 605
Grunnlag for utsatt skatt	4 776 735	89 208 732	84 431 997
Utsatt skatt (22 %)	1 050 882	19 625 921	18 575 039

NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	1 000 000	68 819 945	27 778 623	80 268 110	177 866 679
Avgitt konsernbidrag med skatt	0	0	0	-84 026 810	-84 026 810
Årets resultat	0	0	0	18 169 852	18 169 852
Egenkapital per 31.12.2024	1 000 000	68 819 945	27 778 623	14 411 152	112 009 720

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 8 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

	Eierandel (*)	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Nansenløkka N1 AS	100%	-2 512	267 368
Totalt		-2 512	267 368

(*) Stemmeandelen i selskapene tilsvare 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 9 - 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





Verification

Transaction 09222115557541535863

Document

Nansenløkka Utvikling AS - Årsregnskap 2024

Main document

11 pages

Initiated on 2025-03-14 10:19:53 CET (+0100) by Karoline Rud (KR)

Finalised on 2025-03-17 12:16:17 CET (+0100)

Initiator

Karoline Rud (KR)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

karoline.rud@obos.no

Signatories

Kristine Tveitnes (KT)

kristine.tveitnes@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Kristine Tveitnes"

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

2025-02-23 14:25:13 CET (+0100)

Signed 2025-03-17 12:16:17 CET (+0100)

William Bergh (WB)

william.bergh@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "William Oscar Bergh"

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

2024-11-16 12:39:30 CET (+0100)

Signed 2025-03-14 10:27:08 CET (+0100)

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





Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nansenløkka Utvikling AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 24. april 2025 kl. 10.00-11.00.
Generalforsamlingen ble avholdt i Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

Til stede var:

OBOS FORNEBU AS v/ Daniel Kjørberg Siraj som representerer 1 aksjer. Således var alle aksjene representert. Dessuten møtte Britt-Hilde Moestue fra administrasjonen.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

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

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

Britt-Hilde Moestue ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

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

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

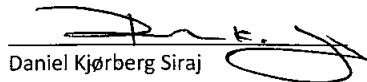
Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

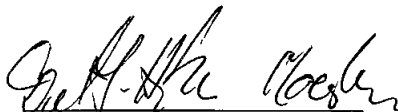
Generalforsamlingen vedtok således enstemmig å gi et konsernbidrag på NOK 107 726 680 til OBOS Fornebu AS. Beløpet utgjør NOK 84 026 810 etter skatt.

5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Oslo, 24. april 2025


Daniel Kjørberg Siraj
Møteleder


Britt-Hilde Moestue
Valgt til å undertegne protokollen



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nansenløkka Utvikling AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: PS92V-WNHBO-6C38G-0F5OJ-K44QJ-PTMT8



PENNEO

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

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

Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PS92V-WNHBO-6C38G-0F5OJ-K44QI-PTMT8

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



ÅRSBERETNING 2024 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 2024 har vært et utfordrende år for bransjen, preget av få igangsettelse på grunn av høye bygge- og materialkostnader som har redusert marginene. Den vedvarende rentetoppen på 4,5% gjennom hele året har ytterligere presset marginene til prosjekter som allerede var i gang. I tillegg har globale uroligheter skapt betydelig usikkerhet for aktører og boligkunder.

Boligprisene i Norge økte med 1,5 prosent i 2024 og 2,3 prosent i Bærum.

Aktiviteten i Nansenløkka Utvikling AS har vært stabil. I 2024 ble det overlevert 194 boliger, hvorav 1 bolig står som ferdigstilt usolgt. Nansenløkka Utvikling har per 31.12.2024 ingen flere boliger å sette i gang i produksjon, da hele tomten er utbygget.

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

Nansenløkka Utvikling AS skal håndtere reklamasjonssaker i samsvar med bustadoppføringslova §30. Målet er høy kundetilfredshet etter overlevering av prosjektene.

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

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. 31.12.2024. 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 2024.

MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurensrer 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 unnløtelser 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 2024.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 18 169 852 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	18 169 852

14.03.2025

Styret i Nansenløkka Utvikling AS

Kristine Tveitnes
styreleder

William Oscar Bergh
styremedlem





Verification

Transaction 09222115557541535836

Document

Nansenløkka Utvikling AS - Årsberetning 2024

Main document

3 pages

Initiated on 2025-03-14 10:20:06 CET (+0100) by Karoline Rud (KR)

Finalised on 2025-03-17 12:16:59 CET (+0100)

Initiator

Karoline Rud (KR)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

karoline.rud@obos.no

Signatories

Kristine Tveitnes (KT)

kristine.tveitnes@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Kristine Tveitnes"

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

2025-02-23 14:25:13 CET (+0100)

Signed 2025-03-17 12:16:59 CET (+0100)

William Bergh (WB)

william.bergh@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "William Oscar Bergh"

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

2024-11-16 12:39:30 CET (+0100)

Signed 2025-03-14 10:26:02 CET (+0100)

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

