



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 494 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 3 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		287 802 374	
Annen driftsinntekt		72 888	106 448
Sum inntekter		287 875 262	106 448
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	-179 549 358	-244 262 019
Varekostnad		448 613 108	244 262 019
Annen driftskostnad		194 616	125 788
Sum kostnader		269 258 366	125 788
Driftsresultat		18 616 896	-19 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		551 674	206 226
Sum finansinntekter		551 674	206 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 284 710	8 411 827
Annen rentekostnad		13 519 374	567 567
Annen finanskostnad		1 026 278	193 278
Sum finanskostnader		30 830 362	9 172 672
Netto finans		-30 278 687	-8 966 446
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 661 791	-8 985 786
Skattekostnad på resultat	3	-2 565 594	-1 976 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 096 197	-7 008 913
Årsresultat		-9 096 197	-7 008 913
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 096 197	-7 008 913
Totalresultat		-9 096 197	-7 008 913



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-9 096 197	-7 008 913
Sum overføringer og disponeringer		-9 096 197	-7 008 913



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	467 832 840	289 890 077
Fordringer			
Kundefordringer		1 000 000	
Andre kortsiktige fordringer			5 500
Konsernfordringer		2 122 462	
Sum fordringer		3 122 462	5 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 069 777	4 067 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 069 777	4 067 862
Sum omløpsmidler		482 025 079	293 963 439
SUM EIENDELER		482 025 079	293 963 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	16 692 000	7 566 000
Sum innskutt egenkapital		17 692 000	8 566 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	4	16 654 750	7 558 553
Sum opptjent egenkapital		-16 654 750	-7 558 553
Sum egenkapital		1 037 250	1 007 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	426 899 750	209 315 040
Sum annen langsiktig gjeld		426 899 750	209 315 040
Sum langsiktig gjeld		426 899 750	209 315 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	48 680 224	82 760 915
Leverandørgjeld		5 325 154	877 937
Betalbar skatt	3	10 506	2 100
Annen kortsiktig gjeld		72 194	
Sum kortsiktig gjeld		54 088 079	83 640 951
Sum gjeld		480 987 829	292 955 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		482 025 079	293 963 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485676

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 494 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 3 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 927 494 795
NESELVA HAGEBY 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		287 802 374	
Annen driftsinntekt		72 888	106 448
Sum inntekter		287 875 262	106 448
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer 2		-179 549 358	-244 262 019
Varekostnad		448 613 108	244 262 019
Annen driftskostnad		194 616	125 788
Sum kostnader		269 258 366	125 788
Driftsresultat		18 616 896	-19 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		551 674	206 226
Sum finansinntekter		551 674	206 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 284 710	8 411 827
Annen rentekostnad		13 519 374	567 567
Annen finanskostnad		1 026 278	193 278
Sum finanskostnader		30 830 362	9 172 672
Netto finans		-30 278 687	-8 966 446
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 3		-11 661 791	-8 985 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 096 197	-7 008 913
Årsresultat		-9 096 197	-7 008 913
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 096 197	-7 008 913
Totalresultat		-9 096 197	-7 008 913
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap 4		-9 096 197	-7 008 913
Sum overføringer og disponeringer		-9 096 197	-7 008 913



Organisasjonsnr: 927 494 795
NESELVA HAGEBY 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 467 832 840 289 890 077

Fordringer

Kundefordringer 1 000 000

Andre kortsiktige fordringer 5 500

Konsernfordringer 2 122 462

Sum fordringer 3 122 462 5 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 11 069 777 4 067 862

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 11 069 777 4 067 862

Sum omløpsmidler 482 025 079 293 963 439

SUM EIENDELER 482 025 079 293 963 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 1 000 000 1 000 000

Annen innskutt egenkapital 4 16 692 000 7 566 000

Sum innskutt egenkapital 17 692 000 8 566 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 7 558 553

Udekket tap 4 16 654 750 7 558 553

Sum opptjent egenkapital -16 654 750 -7 558 553

Sum egenkapital 1 037 250 1 007 447

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	6	426 899 750	209 315 040
Sum annen langsiktig gjeld		426 899 750	209 315 040
Sum langsiktig gjeld		426 899 750	209 315 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	48 680 224	82 760 915
Leverandørgjeld		5 325 154	877 937
Betalbar skatt	3	10 506	2 100
Annen kortsiktig gjeld		72 194	
Sum kortsiktig gjeld		54 088 079	83 640 951
Sum gjeld		480 987 829	292 955 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		482 025 079	293 963 439



Organisasjonsnr: 927 494 795
NESELVA HAGEBY 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i
Neselva Hageby 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Neselva Hageby 3 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 9 096 197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Akershus AS
Postboks 335
N-1411 Kolbotn

Besøksadresse:
Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25

Tlf.: +47 66 81 79 00
E-post: akershus@rg.no

Foretaksregisteret
NO 967 604 364 MVA

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Statsautoriserte
revisorer

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trollåsen, 13. mars 2024
Revisorgruppen Akershus AS

Håkon Mæland
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert.



Elektronisk signatur

Signert av

Mæland, Håkon
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/15/2024 08:01:53

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.



RESULTATREGNSKAP

NESELVA HAGEBY 3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		287 802 374	0
Annen driftsinntekt		72 888	106 448
Sum driftsinntekter		287 875 262	106 448
Varekostnad		448 613 108	244 262 019
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	2	-179 549 358	-244 262 019
Annen driftskostnad		194 616	125 788
Sum driftskostnader		269 258 366	125 788
Driftsresultat		18 616 896	-19 340
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		551 674	206 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 284 710	8 411 827
Annen rentekostnad		13 519 374	567 567
Annen finanskostnad		1 026 278	193 278
Resultat av finansposter		-30 278 687	-8 966 446
Resultat før skattekostnad		-11 661 791	-8 985 786
Skattekostnad på resultat	3	-2 565 594	-1 976 873
Resultat		-9 096 197	-7 008 913
Årsresultat		-9 096 197	-7 008 913
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	9 096 197	7 008 913
Sum overføringer		-9 096 197	-7 008 913



BALANSE

NESELVA HAGEBY 3 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	467 832 840	289 890 077
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 000 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 500
Konsernfordringer		2 122 462	0
Sum fordringer		3 122 462	5 500
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 069 777	4 067 862
Sum omløpsmidler		482 025 079	293 963 439
Sum eiendeler		482 025 079	293 963 439

NESELVA HAGEBY 3 AS

SIDE 2



BALANSE

NESELVA HAGEBY 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	16 692 000	7 566 000
Sum innskutt egenkapital		17 692 000	8 566 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-16 654 750	-7 558 553
Sum opptjent egenkapital		-16 654 750	-7 558 553
Sum egenkapital		1 037 250	1 007 447
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	426 899 750	209 315 040
Sum annen langsiktig gjeld		426 899 750	209 315 040
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	48 680 224	82 760 915
Leverandørgjeld		5 325 154	877 937
Betalbar skatt	3	10 506	2 100
Annen kortsiktig gjeld		72 194	0
Sum kortsiktig gjeld		54 088 079	83 640 951
Sum gjeld		480 987 829	292 955 992
Sum egenkapital og gjeld		482 025 079	293 963 439

Sandvika, 11.03.2024
Styret i Neselva Hageby 3 AS

Petter Christian Nissen-Lie
styremedlem/daglig leder

Erik Cato Ender
styreleder

Christen Sohlberg
styremedlem

NESELVA HAGEBY 3 AS

SIDE 3



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

NESELVA HAGEBY 3 AS

Regnskapsprinsipper.

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk (GRS) for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendel og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel linært over antatt økonomisk levetid.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Boligprosjekt - pant o.l.

	2023	2022
Kostpris aktiverte bygge og prosjekteringskostnader	467 832 840	289 890 077
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	48 680 224	82 760 915

Selskapets innvilgede byggelån på 350 mill er ved utgangen av 2023 redusert til 98 mill. Konsernets bankforbindelse har generalpant i tomteområdet for 250 mill.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

NESELVA HAGEBY 3 AS

Note 3 - Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	8 406	2 100
Andel skatt mottatt konsernbidrag	-2 574 000	-1 980 000
Brutto endring utsatt skatt	0	1 027
Arets totale skattekostnad	-2 565 594	-1 976 873
Herav henført til ekstraordinært resultat	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-2 565 594	-1 976 873

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-11 661 791	-8 985 786
Mottatt konsernbidrag	11 700 000	9 000 000
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	-4 668
Grunnlag betalbar skatt	38 209	9 546
Skatt, 22%	8 406	2 100
Betalbar skatt på årets resultat	8 406	2 100

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital		
Egenkapital 01.01.	1 000 000	7 566 000	-7 558 553	1 007 447		
Mottatt konsernbidrag		9 126 000		9 126 000		
Årsresultat			-9 096 197	-9 096 197		
Egenkapital 31.12.	1 000 000	16 692 000	0	-16 654 750	0	1 037 250

Note 5 - Aksjonærinformasjon

Eierstruktur:

Aksjonær i Neselva Hageby 3 AS pr. 31.12. var:

	Antall aksjer	Eierandel %	Stemmeandel %
Sandekra AS	1 000	100,00	100,00
	1 000	100,00	100,00

Note 6 - Konsern mellomværende

	2023	2022
Sandekra AS (morselskap)	426 899 750	209 315 040
Sum gjeld	426 899 750	209 315 040



Elektronisk signatur

Signert av

Nissen-Lie, Petter Christian

Norwegian BankID

Sohlberg, Christen

Norwegian BankID

Ender, Erik Cato

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/11/2024 17:01:26

03/11/2024 20:30:12

03/14/2024 21:07:02

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.