



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 926 584 782 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS |
| Forretningsadresse: | Nedre Torggate 5 3015 DRAMMEN |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Øystein Størdal |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 24.07.2024 |

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 112 776 636 | 52 180 854 |
| Sum inntekter | | 112 776 636 | 52 180 854 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler | | 103 920 081 | 47 581 422 |
| Annen driftskostnad | | 77 235 | 16 422 |
| Sum kostnader | | 103 997 316 | 47 597 844 |
| Driftsresultat | | 8 779 320 | 4 583 010 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 225 | 4 547 |
| Sum finansinntekter | | 4 225 | 4 547 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | | 83 370 |
| Annen finanskostnad | | | 4 |
| Sum finanskostnader | | | 83 374 |
| Netto finans | | 4 225 | -78 827 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 8 783 545 | 4 504 183 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 932 379 | 1 009 263 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 851 166 | 3 494 920 |
| Årsresultat | | 6 851 166 | 3 494 920 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 8 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 148 834 | 3 494 920 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 851 166 | 3 494 920 |



Balanse

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 31 876 737 31 876 737

Sum finansielle anleggsmidler **31 876 737** **31 876 737**

Sum anleggsmidler **31 876 737** **31 876 737**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 8 250 8 250

Prosjekt under utførelse 164 957 490 52 180 854

Konsernfordringer 7 900 000

Sum fordringer **172 865 740** **52 189 104**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 725 398 2 110 246

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende **1 725 398** **2 110 246**

Sum omløpsmidler **174 591 138** **54 299 350**

SUM EIENDELER **206 467 875** **86 176 087**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital **100 000** **100 000**

Opptjent egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | | 2 352 503 | 3 501 338 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 352 503 | 3 501 338 |
| Sum egenkapital | | 2 452 503 | 3 601 338 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 2 941 642 | 1 009 263 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 941 642 | 1 009 263 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 27 624 268 | 25 961 031 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 27 624 268 | 25 961 031 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 565 910 | 26 970 294 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Byggelån | | 158 876 495 | 33 124 138 |
| Leverandørgjeld | | 286 716 | 17 474 067 |
| Utbytte | | 8 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 286 251 | 5 006 250 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 173 449 462 | 55 604 455 |
| Sum gjeld | | 204 015 372 | 82 574 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 206 467 875 | 86 176 087 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 112 753 492 | 52 180 854 |
| Sum inntekter | | 112 753 492 | 52 180 854 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | 103 920 081 | 47 386 422 |
| Annen driftskostnad | | 88 324 | 103 377 |
| Sum kostnader | | 104 008 405 | 47 489 799 |
| Driftsresultat | | 8 745 087 | 4 691 055 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 225 | 4 547 |
| Sum finansinntekter | | 4 225 | 4 547 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | | 83 370 |
| Annen finanskostnad | | | 4 |
| Sum finanskostnader | | | 83 374 |
| Netto finans | | 4 225 | -78 827 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 8 749 312 | 4 612 228 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 932 287 | 1 009 263 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 817 025 | 3 602 965 |
| Årsresultat | | 6 817 025 | 3 602 965 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 8 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 182 975 | 3 602 965 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 817 025 | 3 602 965 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 31 395 | 8 250 |
| Prosjekt under utførelse | | 204 421 862 | 82 985 855 |
| Sum fordringer | | 204 453 257 | 82 994 105 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 938 447 | 3 095 028 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 938 447 | 3 095 028 |
| Sum omløpsmidler | | 206 391 704 | 86 089 133 |
| SUM EIENDELER | | 206 391 704 | 86 089 133 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 231 408 | 3 414 383 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 231 408 | 3 414 383 |
| Sum egenkapital | | 2 331 408 | 3 514 383 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 2 941 550 | 1 009 263 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 941 550 | 1 009 263 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 27 624 268 | 25 961 031 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 27 624 268 | 25 961 031 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 565 818 | 26 970 294 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 158 876 495 | 33 124 138 |
| Leverandørgjeld | | 331 732 | 17 474 067 |
| Utbytte | | 8 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 286 251 | 5 006 251 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 173 494 478 | 55 604 456 |
| Sum gjeld | | 204 060 296 | 82 574 750 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 206 391 704 | 86 089 133 |



Nedre Tverrgate 3 Holding AS

| Morselskap | | RESULTATREGNSKAP | | | |
|---|------------------|--|--|------|----------------------------|
| 2023 | 2022 | | | Note | |
| <i>Driftsinntekter</i> | | | | | |
| 112 776 636 | 52 180 854 | Salgsinntekter av varer og tjenester | | 1 | 112 753 492 52 180 854 |
| 112 776 636 | 52 180 854 | Sum driftsinntekter | | | 112 753 492 52 180 854 |
| <i>Driftskostnader</i> | | | | | |
| 103 920 081 | 47 581 422 | Varekostnader | | 2 | 103 920 081 47 386 422 |
| 77 235 | 16 422 | Andre driftskostnader | | 3 | 88 324 103 377 |
| 103 997 316 | 47 597 844 | Sum driftskostnader | | | 104 008 405 47 489 799 |
| 8 779 320 | 4 583 010 | Driftsresultat | | | 8 745 087 4 691 055 |
| <i>Finansinntekter og finanskostnader</i> | | | | | |
| 4 225 | 4 547 | Finansinntekter | | | 4 225 4 547 |
| 0 | 83 370 | Nedskrivning finansielle anleggsmidler | | | 0 83 370 |
| 0 | 4 | Finanskostnader | | | 0 4 |
| 4 225 | -78 827 | Netto finansposter | | | 4 225 -78 827 |
| 8 783 545 | 4 504 183 | Ordinært resultat før skattekostnad | | | 8 749 312 4 612 228 |
| 1 932 379 | 1 009 263 | Skattekostnad på ordinært resultat | | 4 | 1 932 287 1 009 263 |
| 6 851 166 | 3 494 920 | Ordinært resultat | | | 6 817 025 3 602 965 |
| 6 851 166 | 3 494 920 | Årsresultat | | 5 | 6 817 025 3 602 965 |
| <i>Minoritetens andel av resultat</i> | | | | | |
| Majoritetenes andel av resultat | | | | | |
| Sum | | | | | |
| | | | | | |
| <i>Oppskrivninger og overføringer:</i> | | | | | |
| 8 000 000 | 0 | Avsetning til utbytte | | | 0 0 |
| -1 148 834 | 9 410 261 | Overført til /fra annen egenkapital | | | 6 817 025 3 602 965 |
| 0 | 0 | Avgitt/mottatt konsernbidrag | | | 6 817 025 3 602 965 |
| 6 851 166 | 9 410 261 | Sum oppskrivninger og overføringer | | | |

 BankID Signing
Jan Morten Røkaas
2024-07-18

 BankID Signing
Tor Engebakken
2024-07-18

 BankID Signing
Rune Halstensen
2024-07-18



Nedre Tverrgate 3 Holding AS

| Morselskap | | BALANSE PR. 31.12 | | Note | Konsern | |
|------------------------------------|------------|---------------------------------|--|------|-------------|------------|
| 2023 | 2022 | | | | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | | | | |
| 0 | 0 | Sum immaterielle eiendeler | | | 0 | 0 |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | | | | |
| 0 | 0 | Sum varige driftsmidler | | | 0 | 0 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | | | | |
| 31 876 737 | 31 876 737 | Investering i datterselskap | | 6 | 0 | 0 |
| 31 876 737 | 31 876 737 | Sum finansielle anleggsmidler | | | 0 | 0 |
| 31 876 737 | 31 876 737 | Sum anleggsmidler | | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | | | | |
| <i>Tomter til utbyggingsformål</i> | | | | | | |
| 164 957 490 | 52 180 854 | Prosjekt under utførelse | | 7 | 204 421 862 | 82 985 854 |
| 164 957 490 | 52 180 854 | Sum tomter til utbyggingsformål | | | 204 421 862 | 82 985 854 |
| <i>Fordringer</i> | | | | | | |
| 8 250 | 0 | Kundefordringer | | | 31 394 | 0 |
| 7 900 000 | 0 | Fordringer konsern | | | 0 | 0 |
| 0 | 8 250 | Andre kortsiktige fordringer | | | 0 | 8 250 |
| 7 908 250 | 8 250 | Sum fordringer | | | 31 394 | 8 250 |
| <i>Bankinnskudd og kontanter</i> | | | | | | |
| 1 725 398 | 2 110 246 | Bankinnskudd og kontanter | | | 1 938 447 | 3 095 028 |
| 1 725 398 | 2 110 246 | Sum bankinnskudd og kontanter | | | 1 938 447 | 3 095 028 |
| 174 591 138 | 54 299 350 | Sum omløpsmidler | | | 206 391 703 | 86 089 132 |
| 206 467 875 | 86 176 087 | SUM EIENDELER | | | 206 391 704 | 86 089 133 |

Nedre Tverrgate 3 Holding AS

| Morselskap | | BALANSE PR. 31.12 | | Note | Konsern | |
|--|------------|--|--|------|-------------|------------|
| 2023 | 2022 | | | | 2023 | 2022 |
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | | | | |
| Egenkapital | | | | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | | | | |
| 100 000 | 100 000 | Aksjekapital | | 5 | 100 000 | 100 000 |
| 100 000 | 100 000 | Sum innskutt egenkapital | | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Opplyst egenkapital</i> | | | | | | |
| 2 352 503 | 3 501 338 | Annen egenkapital | | 5 | 2 231 408 | 3 414 383 |
| 2 352 503 | 3 501 338 | Sum opplyst egenkapital | | | 2 231 408 | 3 414 383 |
| Konsernets egenkapital | | | | | 2 331 408 | 3 514 383 |
| Minoritetens andel av egenkapital | | | | | 0 | 0 |
| 2 452 503 | 3 601 338 | Sum egenkapital | | | 2 331 408 | 3 514 383 |
| | 0 | | | | | 0 |
| Gjeld | | | | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | | | | |
| 2 941 642 | 1 009 263 | Utsatt skatt | | 4 | 2 941 550 | 1 009 263 |
| 2 941 642 | 1 009 263 | Sum avsetning for forpliktelser | | | 2 941 550 | 1 009 263 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | | | | |
| 0 | 0 | Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 | 158 876 495 | 33 124 138 |
| 27 624 268 | 25 961 031 | Ansvarlig lån / annen langsiktig gjeld | | | 27 624 268 | 25 961 031 |
| 27 624 268 | 25 961 031 | Sum langsiktig gjeld | | | 186 500 763 | 59 085 169 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | | | | |
| 286 716 | 17 474 067 | Leverandørgjeld | | | 331 732 | 17 474 067 |
| 8 000 000 | 0 | Skyldig utbytte/ konsernbidrag | | 5 | 8 000 000 | 0 |
| 158 876 495 | 33 124 138 | Byggelån tilknyttet ikke utfakturerte prosjekt | | | 0 | 0 |
| 6 286 251 | 5 006 250 | Annen kortsiktig gjeld | | | 6 286 251 | 5 006 250 |
| 173 449 462 | 55 604 455 | Sum kortsiktig gjeld | | | 14 617 983 | 22 480 317 |
| 204 015 372 | 82 574 749 | Sum gjeld | | | 204 060 296 | 82 574 749 |
| 206 467 875 | 86 176 087 | SUM GJELD OG EGENKAPITAL | | | 206 391 704 | 86 089 133 |
| 0 | 0 | | | | 0 | 0 |

Drammen, 18. juli 2024

Rune Halstensen
Styrets leder

Jan Morten Røkaas
Styremedlem

Tor Engebakken
Daglig leder / styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler og god regnskapskikk.

Inntekter

Selskapet oppfører bygg på eiendommen Nedre Tverrgate 3, og vil i den forbindelse få prosjektinntekter.

Selskapet går inn i en periode med oppføring av bygg for videresalg, det vil si prosjektrelatert utbyggingsarbeide. Regnskapsføring vil gjøres etter prinsippet for løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektet, samt at prosjektkostnader sammenstilles med opptjent inntekt. Inntektsføringen skal reflektere opptjening for solgt andel av prosjektet og fullføringsgraden benyttes som et mål på opptjeningen.

Fullføringsgraden måles som andel pålepte prosjektkostnader av totale estimerte prosjektkostnader. Dette anses som den mest riktige vurdering av fullføringsgrad i prosjektet. Kostnadene forbundet med kjøp av tomt er fratrukket når fullføringsgraden beregnes, da tomten ikke er relevant å inkludere ved vurdering av fremdriften i utbyggingsprosjektet. Resultatføring skjer med opparbeidet andel av sluttprognose basert på pålitelig vurdering av fullføringsgrad.

Regnskapsprinsippet er i samsvar med Norsk Regnskaps Standard 2 – Anleggskontrakter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Om løpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Om løpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Selskapet har ingen varige driftsmidler. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Vurderingen nå er at en slik nedskrivning ikke skal foretas. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominell beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Kundefordringer består av pålepte prosjektkostnader + fortjeneste på solgt andel av prosjektet. Fortjenesten som er balanseført reflekterer fullføringsgraden ved utgangen av inntektsåret. Det er ingen forventede tap på selskapets fordringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og ending 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Note 1, driftsinntekter

| | Nedre Tverrgate Holding AS | | Konsern | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Opptjente inntekter, byggeprosjekter | 112 776 636 | 52 180 854 | 112 753 492 | 52 180 854 |
| Sum driftsinntekter | 112 776 636 | 52 180 854 | 112 753 492 | 52 180 854 |

Note 2, varekost

NRS Anleggskontrakter benyttes for regnskapsføring av prosjektet (løpende avregning). Varekostnad knytter seg i sin helhet til kostnader pålept i byggeprosjektet. Se også notene "Driftsinntekter" og "Fordringer"

Note 3, honorar til revisor

| Honorar til revisor: | Nedre Tverrgate Holding | | Konsern | |
|----------------------|-------------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Revisor revisjon | 76 235 | 16 132 | 104 360 | 16 132 |
| Revisor rådgivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUM | 76 235 | 16 132 | 104 360 | 16 132 |



Note 4, skatt

| Skattegrunnlaget | Nedre Tverrgate 3 Holding | | Konsern | |
|--|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | |
| Betalbar skatt av inntekt | 0 | 0 | 0 | |
| Endring utsatt skatt | 1 932 387 | 1 009 263 | 1 932 287 | 1 009 263 |
| For mye / lite avsatt skatt tidligere år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Formuesskatt, betalbar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatt på konsernbidrag og utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets skattekostnad i resultatregnskapet | <u>1 932 387</u> | <u>1 009 263</u> | <u>1 932 287</u> | <u>1 009 263</u> |

BankID Signing
Jan Morten Røkaas
2024-07-18

BankID Signing
Tor Engebakken
2024-07-18

BankID Signing
Rune Halstensen
2024-07-18

| Årets betaalbare skatt fremkommer som f | Nedre Tverrgate 3 Holding | | Konsern | |
|---|---------------------------|-------|----------------|----------|
| | Grunnlag | Skatt | Grunnlag | Skatt |
| Resultat før skatt, inkl resultatandel tilkn | 8 783 545 | | 8 749 312 | |
| Resultatandel tilknyttede selskap | | | 0 | |
| Intern forjenneste, tilbakeført nedskrivn aksjer, utbytte | | | 23 144 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | -8 783 575 | | -8 783 575 | |
| Permanente forskjeller | 0 | | 0 | |
| Skattereduserende forskjeller som ikke t | 0 | | 0 | |
| Fremførbart underskudd | 0 | | 1 | |
| Skatt av årets inntekt | <u>-30</u> | 0 | <u>-11 118</u> | 0 |
| Skattepliktig formue | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatt på konsernbidrag og utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | 0 | <u>1</u> |

| Midlertidige forskjeller mellom regnskap | NBBO | | Konsern | |
|--|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Pr. 01.01. | Pr. 31.12. | Pr. 01.01. | Pr. 31.12. |
| Varige driftsmidler | 0 | 0 | -1 028 203 | 0 |
| Fordringer | 4 599 432 | 13 455 987 | -683 000 | 43 813 594 |
| Gevinst- og tapskonto, kortsiktig gjeld | 0 | 0 | -121 782 | 0 |
| Pensjonsforpliktelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto forskjeller | <u>4 599 432</u> | <u>13 455 987</u> | <u>-1 832 985</u> | <u>43 813 594</u> |
| Skattemessig fremførbart underskudd | -11 875 | -84 855 | -8 740 166 | -265 077 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke t | 0 | 0 | 345 557 | -30 176 956 |
| Sum midlertidige forskjeller | <u>4 587 557</u> | <u>13 371 132</u> | <u>-10 227 594</u> | <u>13 371 561</u> |
| Utsatt skattefordel av midlertidig forskjell | <u>1 009 263</u> | <u>2 941 649</u> | <u>-2 250 073</u> | <u>2 941 550</u> |
| Endring | 1 932 387 | | 5 191 623 | |

Note 5, egenkapital

| Nedre Tverrgate 3 Holding | Aksje- kapital | Annen Egenkapital | |
|---------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| | | I | SUM |
| Egenkapital pr 01.01. | 100 000 | 3 501 338 | 3 601 338 |
| Avsatt utbytte | 0 | -8 000 000 | -8 000 000 |
| Årets resultat | 0 | 6 851 166 | 6 851 166 |
| Egenkapital pr. 31.12. | <u>100 000</u> | <u>2 352 504</u> | <u>2 452 504</u> |

| Nedre Tverrgate 3 Konsern | Andels- kapital | Annen egenkapital | |
|---------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | | I | Sum |
| Egenkapital pr 01.01. | 100 000 | 3 414 383 | 3 514 383 |
| Avsatt utbytte | 0 | -8 000 000 | -8 000 000 |
| Årets resultat | 0 | 6 817 025 | 6 817 025 |
| Egenkapital pr. 31.12. | <u>100 000</u> | <u>2 231 408</u> | <u>2 331 408</u> |

Note 6, aksjer

| Firma | Forretnings- kontor | Eierandel / stemme- rett | Egen- kapital 31.12. | Bokført verdi 31.12. | Aksje- / andelskap i selskapet |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| NT3 Borettslag | Drammen | 100 % | 96 957 | 30 376 737 | 195 000 |
| Nedre Tverrgate 3 Næring | Drammen | 100 % | 747 530 | 1 500 000 | 1 036 649 |
| Sum datterselskaper og tilknyttet selskap | | | <u>844 487</u> | <u>31 876 737</u> | <u>1 231 649</u> |



Note 7, boligprosjekt under oppføring.

Selskapets virksomhet er oppføring av bygg. NRS anleggskontrakter praktiseres. Se også notene "Driftsinntekter" og "Varekostnader". I verdien inngår også eiendommen det bygges med bokført verdi som gjenspeiler vår kostpris.



Note 8, gjeld og pantstillelser

| | Nedre Tverrgate Holding | | Konsern | |
|---|-------------------------|------|-------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved: | 0 | 0 | 158 876 495 | 33 124 138 |
| Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: | | | | |
| Aksjer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fast eiendom, prosjekt under oppføring | 0 | 0 | 204 421 862 | 82 985 854 |
| Varelager og prosjekt under utarbeidelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum pantsatte eiendeler | 0 | 0 | 204 421 862 | 82 985 854 |

Ingen del av gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.
Långiver er Dnb. Långiver har sikkerhet i eiendommen i Nedre Tverrgate 3 i Mjøndalen, gnr 215, bnr 203 i Drammen Kommune.



Nedre Tverrgate Holding

| Morselskap | | KONTANTSTRØMANALYSE | Konsern | |
|------------------|--------------------|--|---------------------|--------------------|
| AR 2023 | AR 2022 | | AR 2023 | AR 2022 |
| | | Likvider tilført / brukt på virksomheten: | | |
| 8 783 545 | 4 504 183 | Resultat før skattekostnad | 8 749 312 | 4 612 228 |
| 0 | -1 810 | Periodens betalte skatt | 0 | -1 810 |
| 0 | 0 | + Ordinære avskrivninger | 0 | 0 |
| 8 783 545 | 4 502 373 | Tilført årets virksomhet | 8 749 312 | 4 610 418 |
| 102 319 993 | 41 150 112 | +/- Endring i debitorer og kreditorer, byggelån | -17 173 729 | 17 325 531 |
| -112 776 636 | -49 612 572 | +/- Endring prosjekter / tomter for boligbygging | -121 436 008 | -80 612 572 |
| 1 288 251 | 27 287 093 | +/- Endring i andre tidsavgrensingsposter | 1 288 251 | 37 247 200 |
| -384 847 | 23 327 006 | A = Netto likviditetsendring fra virksomheten | -128 572 174 | -21 429 423 |
| | | Likvider tilført / brukt på investeringer: | | |
| 0 | 0 | - Netto investeringer i varige driftsmidler | 0 | 0 |
| 0 | 0 | +/- Endringer langsiktige fordringer konsern | 0 | 0 |
| 0 | 0 | +/- Endringer andre langsiktige fordringer | 0 | 0 |
| 0 | -21 916 630 | +/- Realisasjon / anskaffelse aksjer i andre selskaper | 0 | 0 |
| 0 | 0 | +/- Endring andre investeringer | 0 | 0 |
| 0 | -21 916 630 | B = Netto likviditetsendring fra investeringer | 0 | 0 |
| | | Likvider tilført / brukt på finansiering: | | |
| 0 | 0 | + Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig) | 127 415 594 | 0 |
| 0 | 0 | +/- Nedbet. / opptak av langsiktig gjeld | 0 | 23 824 581 |
| 0 | 0 | + Innbetaling av egenkapital | 0 | 0 |
| 0 | 0 | + Egenkapitalkorreksjon tilknyttede selskap | 0 | 0 |
| 0 | 0 | - Tilbakebetaling av egenkapital | 0 | 0 |
| 0 | 0 | C = Netto likviditetsendring fra finansiering | 127 415 594 | 23 824 581 |
| 2 110 246 | 699 870 | Likviditetsbeholdning pr 01.01.: | 3 095 028 | 699 870 |
| -384 847 | 1 410 376 | A+B+C Netto endring i likvider gjennom året | -1 156 580 | 2 395 158 |
| 1 725 399 | 2 110 246 | Likviditetsbeholdning pr 31.12.: | 1 938 448 | 3 095 028 |

BankID Signing
Jan Morten Røkaas
2024-07-18

BankID Signing
Tor Engebakken
2024-07-18

BankID Signing
Rune Halstensen
2024-07-18



Tassebekkveien 354
3160 Stokke
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Tverrgate 3 Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Tverrgate 3 Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet 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.

Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning for morselskapets årsregnskap, datert 20.6.2024. Ledelsen har utarbeidet nytt konsolidert årsregnskap i tråd med krav for øvrige foretak.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



Konklusjon om årsberetningen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 og konsernets 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. 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SEHM6-LZZ2W-JEC2X-56YB8-66PQ3-XWCOC



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."

Marthinsen, Jan Erik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-18 14:48:02 UTC



Marthinsen, Jan Erik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-18 14:48:02 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: SEHM6-LZZ2W-JEC2X-56YB8-66PQ3-XWCOC



Årsberetning for 926584782 NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS inkludert konsern



Virksomhetens art og hvor den drives

Nedre Tverrgate 3 Holding AS sin virksomhet er oppføring av bygg. Selskapet har forretningslokale i Drammen kommune.

Selskapet var ved årssiktet i slutfasen med oppføring av et bygg i Nedre Tverrgate i Mjøndalen. Bygget ble ferdigstilt og overtatt av kjøperne 1.kvartal 2024. Bygget består av leiligheter som i 1.kvartal 2024 er overdratt til NT3 borettslag samt et næringslokale.

Rettsvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Det fremlagte regnskapet gir en rettsvisende oversikt over selskapets og konsernets drift og stilling per 31.12.23. Selskapet hadde i 2023 driftsinntekter på kr 112.776.636 med et årsresultat på kr 6.851.166. Konsernet hadde i 2023 driftsinntekter på kr 112.753.492 med et årsresultat på kr 6.817.025.

Det er satt av et utbytte til eierne på kr 8.000.000. Selskapet har etter denne utdelingen en egenkapital på kr 2.452.503 per 31.12.23, og konsernet en egenkapital på kr 2.331.408. I tillegg til egenkapital er selskapet etter overdragelse av boligene samt næringsdelen i første kvartal 2024 finansiert ved lån fra eierne. Totalt anses dette som en trygg finansiering som sikrer selskapets videre drift.

Fremtidig utvikling samt risiko:

I borettslaget var ved årsskiftet 29 av 39 solgt. Ytterligere 5 er solgt så langt i 2024, og det jobbes med salg av de siste 5 boenhetene. Næringsdelen er solgt. Det foreligger ikke planer om aktivitet i selskapet ut over dette prosjektet.

Markedsrisiko

Det gjenstår pt. 5 usolgte boliger i prosjektet etter salg av 5 boliger hittil i 2024. Selv om markedet for nye boliger er tregere enn normalt, er det stadig interesse for boligene i prosjektet noe gjennomførte salg i 2024 også viser. Vi forventer at salg av de siste boligene kan ta noe tid. Selskapet er finansiert slik at nødvendig likviditet er tilgjengelig i salgsfasen for de siste leilighetene.

Kreditrisiko og likviditetsrisiko

Selskapet er etter overdragelse av boligene til borettslaget og salg av næringsdelen 1.kvartal 2024 finansiert ved egenkapital og lån fra eierne. Likviditeten i selskapet er tilfredsstillende. Tilbakebetaling til eierne tilpasses selskapets likviditet hvor salg av de siste boligene er den sentrale faktoren. Også når salg av de siste boligene er solgt vil det holdes tilbake likviditet som sikrer likviditeten i garantiperioden. Styret mener derfor at det ikke foreligger verken kreditrisiko eller likviditetsrisiko.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a og aksjelovens §3-5 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Se også kommentarer under punktene "Rettsvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling" samt "Fremtidig utvikling samt risiko".



Styreansvarsforsikring:

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring, Forsikringen dekker juridisk og økonomisk hjelp dersom styremedlem kommer i ansvar for skade eller tap under utøvelsen av sitt verv.



Arbeidsmiljø, likestilling samt ytelser og lån til ledende personer:

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt noen godtgjørelse til personer i styret.

Ytre miljø:

Ved rivning av tidligere bygningsmasse på eiendommen samt oppføring av bygg er retningslinjer for håndtering av avfall blitt fulgt. Bygget er oppført etter dagens krav til bruk av materialer og energiløsninger som skal sikre et akseptabel nivå når det gjelder påvirkning av det ytre miljø.

Ytelser og lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer i store foretak:

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i foretaket

Åpenhetsloven:

Selskapets rapportering etter Åpenhetsloven blir tilgjengeliggjort på våre nettsider innen utgangen av juni 2024.

Drammen, 18.07.2024

For NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS

Rune Halstensen, styrets leder
Jan Morten Røkaas, styremedlem
Tor Engebakken, styremedlem / daglig leder