



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 522 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESGATA 19 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	294 713 276	342 206 848
Sum inntekter		294 713 276	342 206 848
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	226 598 601	290 457 403
Annen driftskostnad		21 969	86
Sum kostnader		226 620 570	290 457 489
Driftsresultat		68 092 706	51 749 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	81 927	0
Annen renteinntekt		66 704	0
Sum finansinntekter		148 631	0
Netto finans		148 631	0
Ordinært resultat før skattekostnad		68 241 337	51 749 359
Skattekostnad	6	15 013 094	11 384 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 228 243	40 364 500
Årsresultat		53 228 243	40 364 500
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	53 228 243	40 364 500
Sum overføringer og disponeringer		53 228 243	40 364 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	103 926 006	237 093 800
Lån til foretak i samme konsern	5	4 408 879	0
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		128 334 885	257 093 800
Sum anleggsmidler		128 334 885	257 093 800
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	76 916 996	4 770 905
Anlegg under oppføring	2	251 718 158	90 754 514
Sum varer		328 635 154	95 525 419
Fordringer			
Kundefordringer		100 834	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		135 246 340	389 120 637
Andre kortsiktige fordringer		549 625 930	0
Konsernfordringer	5	958 651	0
Sum fordringer		685 931 755	389 120 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 790 824	1 985 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 790 824	1 985 979
Sum omløpsmidler		1 048 357 733	486 632 035
SUM EIENDELER		1 176 692 618	743 725 835

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
Overkurs	7	228 929 482	228 929 482
Sum innskutt egenkapital		229 030 482	229 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	86 668 668	33 440 425
Sum opptjent egenkapital		86 668 668	33 440 425
Sum egenkapital		315 699 150	262 470 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 300 117	9 159 476
Sum avsetninger for forpliktelser		14 300 117	9 159 476
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	163 017 682	126 969 394
Sum annen langsiktig gjeld		163 017 682	126 969 394
Sum langsiktig gjeld		177 317 799	136 128 870
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	617 334 369	312 200 000
Leverandørgjeld	5	45 181 794	32 926 058
Betalbar skatt	6	9 872 453	0
Kortsiktig konserngjeld	5	4 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	11 283 053	
Sum kortsiktig gjeld		683 675 669	345 126 058
Sum gjeld		860 993 468	481 254 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 176 692 618	743 725 835



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	357 874 288	381 380 626
Andre driftsinntekter		26 231	10 719
Sum inntekter		357 900 519	381 391 345
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	289 792 831	329 729 058
Avskrivning varige driftsmidler	4	88 092	0
Annen driftskostnad	3	56 972	56 844
Sum kostnader		289 937 895	329 785 902
Driftsresultat		67 962 624	51 605 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 923	2 251
Sum finansinntekter		66 923	2 251
Annen rentekostnad		0	1 557
Sum finanskostnader		0	1 557
Netto finans		66 923	694
Ordinært resultat før skattekostnad		68 029 547	51 606 137
Skattekostnad	6	14 984 129	11 375 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 045 418	40 230 358
Årsresultat		53 045 418	40 230 358
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	53 045 418	40 230 358
Sum overføringer og disponeringer		53 045 418	40 230 358



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	4 238 860	0
Sum varige driftsmidler		4 238 860	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		24 238 860	20 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	71 748 261	194 990 977
Anlegg under oppføring	2	251 718 158	90 754 514
Sum varer		323 466 419	285 745 491
Fordringer			
Kundefordringer		125 185	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		244 158 169	434 871 454
Andre kortsiktige fordringer		550 584 582	75 501
Sum fordringer		794 867 936	434 946 955
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 932 976	3 089 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 932 976	3 089 220
Sum omløpsmidler		1 152 267 331	723 781 666
SUM EIENDELER		1 176 506 191	743 781 666

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
Overkurs	7	228 846 571	228 846 571
Sum innskutt egenkapital		228 947 571	228 947 571
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	86 633 571	33 588 153
Sum opptjent egenkapital		86 633 571	33 588 153
Sum egenkapital		315 581 142	262 535 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 261 348	9 149 672
Sum avsetninger for forpliktelser		14 261 348	9 149 672
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	163 017 682	126 969 394
Sum annen langsiktig gjeld		163 017 682	126 969 394
Sum langsiktig gjeld		177 279 030	136 119 066
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	617 334 369	312 200 000
Leverandørgjeld	5	45 143 644	32 926 152
Betalbar skatt	6	9 872 453	724
Skyldig offentlige avgifter		12 500	0
Annen kortsiktig gjeld	5	11 283 053	
Sum kortsiktig gjeld		683 646 019	345 126 876
Sum gjeld		860 925 049	481 245 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 176 506 191	743 781 666



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nesgata 19 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesgata 19 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 30. mars 2022.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 11. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nesgata 19 Utvikling AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: XDNZC-N58Y7-M4BZA-EKF2H-2GZBO-PA4QX



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-04-11 09:21:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XDN2C-NS8Y7-M4B2A-EKF2H-2G2BO-PA4QX

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSBERETNING 2022 FOR NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

VIRKSOMHETENS ART

Selskapets og konsernets virksomhet omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Nesgata 19 Utvikling AS (mor), 2. Kvarter AS (datter) og Kvarteret Drift AS (datter) har alle forretningsadresse i Oslo kommune.

Morselskapet ble stiftet 30.06.2016, og aksjekapitalen er kr 101 000 fordelt på 100 aksjer á kr 1 010. Selskapets aksjonærer er OBOS Nye Hjem AS og Otto Olsen Boligutvikling AS med en eierandel på 50 % hver.

2. Kvarter AS ble stiftet 28.06.2019 og Kvarteret Drift AS ble stiftet 16.05.2022. Nesgata 19 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i begge selskapene.

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.

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. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

FREMTIDIG UTVIKLING

Boligprosjektene i konsernet består av i total fem byggetrinn. Byggetrinn 1 ble delvis ferdigstilt og overlevert boligkjøperne i 2022. Gjenværende boliger i byggetrinn 1 vil bli ferdigstilt og overlevert i 1. kvartal 2023. Byggetrinn 2 ble byggestartet høsten 2022, og forventet overlevering er sommeren 2025.

Byggetrinn 3, 4 og 5 er ferdig regulert, og avventer videre utvikling mot rammetillatelse og salgsstart. Estimert byggestart for byggetrinn 3 er 1. halvår 2025 og estimerte ferdigstilling er 2. halvår 2027. For byggetrinn 4 og 5 er estimert byggestart henholdsvis 2. halvår 2028 og 1. halvår 2027, og estimert overlevering er 1. halvår 2031 og 2. halvår 2029.

FINANSIELL RISIKO

Selskapene er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet.

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

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

Selskapene har tilfredsstillende likviditet per 31.12.2022, og fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom byggelån og ansvarlig lån fra eierne.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i konsernet er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for OBOS 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 unnlaterse 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 forsikringen.

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn som representant for Otto Olsen Boligutvikling er dekket under styreansvarforsikring betalt av Otto Olsen Boligutvikling AS. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterse 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 forsikringen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Ingen av selskapene har egne ansatte. Daglig leder i Nesgata 19 Utvikling AS er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapene som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Styret i Nesgata 19 Utvikling AS består av fire personer, hvorav en er kvinne. Styret i 2. Kvarter AS og Kvartert Drift AS består av to personer, hvorav en er kvinne. Selskapet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

MILJØRAPPORTERING

Hverken mor- eller datterselskap driver virksomhet som forurenser det ytre miljøet i vesentlig grad.

ÅPENHETSLOVEN

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

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Konsernets driftsinntekter var på kr. 357 874 288 i 2022 mot kr. 381 380 626 i 2021. Konsernet leverte et overskudd på kr. 53 045 418 i 2022 mot overskudd på kr 40 230 358 foregående år.

Nesgata 19 Utvikling AS sine driftsinntekter var på kr. 294 713 276 i 2022 mot kr. 342 206 848 i 2021. Resultatregnskapet i morselskapet viser i 2022 et overskudd på kr. 53 228 243 i 2022 mot overskudd på kr. 40 364 500 foregående år.

Styret forslår at resultat etter skattekostnad på kr. 53 228 243 i morselskapet og kr. 53 045 418 i konsernet avsettes til annen egenkapital. Etter disponeringen utgjør egenkapitalen i morselskapet kr. 315 699 150 og i konsernet kr. 315 581 142.

Oslo, 30.03.2023
Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgar Johansen
styreleder

Stian Svae
styremedlem

Line Norbye
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem

Erlend Ullestad
daglig leder



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490088363

Dokument

Nesgata 19 Utvikling konsern - Årsberetning 2022
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-03-31 12:14:52 CEST (+0200) av Line
Aanensen (LA)
Ferdigstilt den 2023-04-03 13:36:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Line Aanensen (LA)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
line.aanensen@obos.no
+4793268129

Signerende parter

Leif Edgard Johansen (LEJ)
leif.johansen@vikenfiber.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Leif Edgar Johansen"
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»
2022-07-07 23:24:40 CEST (+0200)
Signert 2023-03-31 15:11:59 CEST (+0200)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Line Norbye"
BankID utstedt av «Nordea Bank Abp filial i Norge»
2022-10-27 06:29:31 CEST (+0200)
Signert 2023-04-03 13:36:37 CEST (+0200)

Erlend Ullestad (EU)
erlend.ullestad@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Erlend Ullestad"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2022-10-28 10:41:53 CEST (+0200)
Signert 2023-03-31 12:26:31 CEST (+0200)

Stian Svae (SS)
stian.svae@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-11-01 09:41:15 CET (+0100)
Signert 2023-03-31 12:27:09 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)
anders.skauge@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-11-01 22:29:59 CET (+0100)
Signert 2023-03-31 14:11:06 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490088363

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





RESULTATREGNSKAP

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2022	2021	2022	2021
Prosjektinntekter	2,3	294 713 276	342 206 848	357 874 288	381 380 626
Andre driftsinntekter	3	0	0	26 231	10 719
Sum driftsinntekter		294 713 276	342 206 848	357 900 519	381 391 345
Prosjektkostnad	2	226 598 601	290 457 403	289 792 831	329 729 058
Avskrivning varige driftsmidler	4	0	0	88 092	0
Annen driftskostnad		21 969	86	56 972	56 844
Sum annen driftskostnad		226 620 570	290 457 489	289 937 895	329 785 902
Driftsresultat		68 092 706	51 749 359	67 962 624	51 605 444
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		66 704	0	66 923	2 251
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	81 927	0	0	0
Annen rentekostnad		0	0	0	1 557
Resultat av finansposter		148 631	0	66 923	694
Resultat før skattekostnad		68 241 337	51 749 359	68 029 547	51 606 137
Skattekostnad	6	15 013 094	11 384 859	14 984 129	11 375 779
Årsresultat		53 228 243	40 364 500	53 045 418	40 230 358
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	7	53 228 243	40 364 500	53 045 418	40 230 358
Sum overføringer		53 228 243	40 364 500	53 045 418	40 320 358



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EIENDELER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2022	2021	2022	2021
ANLEGGSMIDLER					
VARIGE DRIFTSMIDLER					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	0	4 238 860	0
Sum varige driftsmidler		0	0	4 238 860	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investeringer i datterselskap	8	103 926 006	237 093 800	0	0
Lån til datterselskap	5	4 408 879	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		128 334 885	257 093 800	20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		128 334 885	257 093 800	24 238 860	20 000 000
OMLØPSMIDLER					
VAREBEHOLDNING					
Tomter under utvikling	2	76 916 996	4 770 905	71 748 261	194 990 977
Anlegg under oppføring	2	251 718 158	90 754 514	251 718 158	90 754 514
Sum anlegg under oppføring		328 635 153	95 525 419	323 466 419	285 745 491
FORDRINGER					
Kundefordringer		100 834	0	125 185	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		135 246 340	389 120 637	244 158 169	434 871 454
Fordring på foretak i samme konsern	5	958 651	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer		549 625 931	0	550 584 582	75 501
Sum fordringer		685 931 755	389 120 637	794 867 936	434 946 955
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 790 824	1 985 979	33 932 976	3 089 220
Sum omløpsmidler		1 048 357 733	486 632 035	1 152 267 331	723 781 666
Sum eiendeler		1 176 692 618	743 725 835	1 176 506 191	743 781 666



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2022	2021	2022	2021
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000	101 000	101 000
Overkurs	7	228 929 482	228 929 482	228 846 571	228 846 571
Sum innskutt egenkapital		229 030 482	229 030 482	228 947 571	228 947 571
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	7	86 668 668	33 440 425	86 633 571	33 588 153
Sum opptjent egenkapital		86 668 668	33 440 425	86 633 571	33 588 153
Sum egenkapital		315 699 150	262 470 907	315 581 142	262 535 724
GJELD					
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER					
Utsatt skatt	6	14 300 117	9 159 476	14 261 348	9 149 672
Sum avsetning for forpliktelser		14 300 117	9 159 476	14 261 348	9 149 672
ANNEN LANGSIKTIG GJELD					
Ansvarlig lån	5	163 017 682	126 969 394	163 017 682	126 969 394
Sum langsiktig gjeld		163 017 682	126 969 394	163 017 682	126 969 394
KORTSIKTIG GJELD					
Byggelån	10	617 334 369	312 200 000	617 334 369	312 200 000
Leverandørgjeld	5	45 181 794	32 926 058	45 143 644	32 926 153
Betalbar skatt	6	9 872 453	0	9 872 453	724
Skyldig offentlige avgifter		0	0	12 500	0
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	5	4 000	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	5	11 283 053	0	11 283 053	0
Sum kortsiktig gjeld		683 675 669	345 126 058	683 646 020	345 126 877
Sum gjeld		860 993 468	481 254 928	860 925 049	481 245 943
Sum egenkapital og gjeld		1 176 692 618	743 725 835	1 176 506 191	743 781 666

Oslo, 30.03.2023

Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgard Johansen
Styreleder

Stian Svae
Styremedlem


Line Norbye
Styremedlem

Anders Skauge
Styremedlem

Erlend Ullestad
Daglig leder

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 3

Transaksjon 09222115557490036190  Signert LEJ, SS, LN, AS, EU



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2022	2021	2022	2021
Resultat før skattekostnad		68 241 337	51 749 359	68 029 547	51 606 137
Betalte skatter		0	0	-724	-6 682
Avskrivninger		0	0	88 092	0
Endring i varelager		-233 109 734	-23 007 809	-37 720 928	16 263 846
Endring i kundefordringer og opptjent ikke fakturert		-293 514 048	-340 966 848	-356 699 411	-380 132 032
Endring i leverandørgjeld		12 255 736	10 212 126	12 217 491	10 203 627
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 948 633	3 564 456	8 073 983	16 864
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-437 178 076	-298 448 716	-306 011 949	-302 048 241
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Lån til datterselskaper		-5 367 530	0	0	0
Salg av aksjer/andeler i datterselskaper		133 167 794	0	0	0
Kjøp varige driftsmidler		0	0	-4 326 952	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		127 800 264	0	-4 326 952	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Opptak/nedbetaling ansvarlig lån		36 048 288	0	36 048 288	2 448 018
Opptak/nedbetaling byggelån		305 134 369	296 100 000	305 134 369	297 200 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		341 182 657	296 100 000	341 182 657	299 648 018
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		31 804 845	-2 348 716	30 843 756	-2 400 223
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 985 979	4 334 695	3 089 220	5 489 443
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		33 790 824	1 985 979	33 932 976	3 089 220



NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Nesgata 19 Utvikling AS og selskaper som Nesgata 19 Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Innteksføring og kostnadsføring

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader 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 salgsverdi i prosjektkalkylen.

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

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 laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris 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.

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

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 og tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 2 - VAREBEHOLDNING/PROSJEKTER

Nesgata 19 Utvikling AS:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Sum varer
IB per 01.01.2022	90 754 514	4 770 905	95 525 419
Netto aktivert/belastet 2022	160 963 644	72 146 091	233 109 734
UB per 31.12.2022	251 718 158	76 916 996	328 635 153

	2022	2021
Inntektsføring	294 713 276	342 206 848
Kostnadsføring	226 598 601	290 457 403
Prosjektresultat	68 114 675	51 749 445

Nesgata 19 Utvikling konsern:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Sum varer
IB per 01.01.2022	90 754 514	194 990 977	285 745 491
Netto aktivert/belastet 2022	160 963 644	-123 242 716	37 720 928
UB per 31.12.2022	251 718 158	71 748 261	323 466 419

	2022	2021
Inntektsføring	357 874 288	381 380 626
Kostnadsføring	289 792 831	329 729 058
Prosjektresultat	68 081 458	51 651 568

Prosjektet Nesgata 19 - Kvarter 1 ble delvis overlevert i 2022. Hus A og B ble overlevert i 2022, mens Hus C og D overlevers i løpet av 1. kvartal 2023. Prosjektet Nesgata 19 - Kvarter 2 ble byggestartet i oktober 2022. Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2022.

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2022.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	Nesgata 19 Utvikling AS	Nesgata 19 Utvikling konsern
Lovpålagt revisjon	16 750	26 875
Attestasjonstjenester	21 875	21 875
Sum	38 625	48 750

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PricewaterhouseCoopers AS. Ernst & Young er selskapets valgte revisor fra og med regnskapsåret 2022.

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg og anlegg	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01.2022	0	0
Tilgang driftsmidler	5 285 603	5 285 603
Justering av kostpris iht. årlig justeringsrett	-958 651	-958 651
Anskaffelseskost per 31.12.2022	4 326 952	4 326 952

Akkumulerte avskrivninger per 01.01.2022	0	0
Ordinære avskrivninger i år	-88 092	-88 092
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.2022	-88 092	-88 092

Bokført verdi per 31.12.2022	4 238 860	4 238 860
Levetid	20 år	

Søppelsuganlegget er overdratt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS høsten 2022 og ble satt i drift den 27. september 2022.



NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN OG ANDRE NÆRSTÅENDE PARTER

Lån til foretak i samme konsern	2022	2021
Lån til Kvarteret Drift AS	4 408 879	0
Sum lån til foretak i samme konsern	4 408 879	0

Langsiktig fordring	2022	2021
Langsiktig fordring på Otto Olsen Boligutvikling AS	20 000 000	20 000 000
Sum langsiktig fordring	20 000 000	20 000 000

Nesgata 19 Utvikling AS inngikk i 2019 avtale om kjøp av Nesgaten 19 AS, som eier en større boligutviklingstomt i Lillestrøm. Kjøpet ble gjennomført ved at byggeområdene ble utfisjonert fra Nesgaten 19 AS og inn i nystiftede tomteaksjeselskaper. Disse ble overdratt til Nesgata 19 Utvikling AS etter hvert som de var byggeklare. I 2019 fikk Nesgata 19 Utvikling AS eierskap til den første delen av tomteområdet (1. og 2. Kvarter) gjennom kjøp av aksjene i 1. Kvarter Holding AS og 2. Kvarter AS. De resterende delene av tomteområdet (3, 4 og 5. Kvarter) vil bli overdratt senere. Ved inngåelse av avtalen i 2016 betalte Nesgata 19 Utvikling AS et forskudd på kjøp av aksjer på kr 20 000 000. Forskuddet er ikke benyttet som vederlag for 1. Kvarter Holding AS og 2. Kvarter AS, og skal avregnes i sluttoppgjøret som skal finne sted senest 01.01.2025.

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2022	2021
Kortsiktig fordring på Kvarteret Drift AS	958 651	0
Sum kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	958 651	0

Lånet til Kvarteret Drift AS nytter seg til søppelsuganlegget som ble solgt på kreditt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS. Lånet skal gjøres opp med det årlige justeringsbeløpet innen 1. mars hvert år, og justeringsbeløpet er derfor reklassifisert til kortsiktig fordring per 31.12.2022. Det beregnes 6 % rente p.a. på den til enhver tid utestående delen av kjøpesummen, og kjøpesummen skal være nedbetalt senest innen 31.12.2028. Det er inntektsført totalt kr 81 927 i renter i 2022.

Annen langsiktig gjeld	2022	2021
Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS:		
Hovedstol	68 000 000	68 000 000
Opptrekk/nedbetaling	16 500 000	0
Renter tidligere år	5 414 044	4 003 892
Kapitaliserte renter i år	3 205 623	1 410 152
Sum ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS	93 119 667	73 414 044

Ansvarlig lån fra Otto Olsen Boligutvikling AS:		
Hovedstol	50 500 000	50 500 000
Opptrekk/nedbetaling	14 000 000	0
Renter tidligere år	3 055 349	2 017 483
Kapitaliserte renter i år	2 342 666	1 037 866
Sum ansvarlig lån fra Otto Olsen Boligutvikling AS	69 898 015	53 555 349

Sum annen langsiktig gjeld	163 017 682	126 969 393
-----------------------------------	--------------------	--------------------

Ansvarlig lån fra OBOS Nye Hjem AS og Otto Olsen Boligutvikling AS forrentes etter gjennomsnittlig NIBOR 3 MND + 150 punkter. Renten kapitaliseres årlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet er avdragsfritt frem til forfall i 2030, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen. Det er kostnadsført totalt kr 5 548 288 i 2022.

Leverandørgjeld	2022	2021
OBOS BBL	178 683	26 156
OBOS Nye Hjem AS	285 000	2 781 413
OBOS Eiendomsforvaltning AS	102 455	0
OBOS Prosjekt AS	1 801 513	0
Kvarteret Drift AS	38 150	0
Sum leverandørgjeld	2 405 801	2 807 569

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Kortsiktig gjeld til 2. Kvarter AS	4 000	0
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4 000	0

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld til OBOS Nye Hjem AS	9 711 868	0
Sum annen kortsiktig gjeld	9 711 868	0

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår.



NOTE 6 - SKATT

	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på årets resultat:				
Betalbar skatt	9 872 453	0	9 872 453	724
Endring i utsatt skatt/skattefordel	5 140 641	11 384 859	5 111 676	11 375 055
Skattekostnad	15 013 094	11 384 859	14 984 129	11 375 779
Skattepliktig inntekt:				
Resultat før skatt	68 241 337	51 749 359	68 029 547	51 606 137
Permanente forskjeller	0	0	74 560	4 074
Endring i midlertidige forskjeller	1 335 967	-58 447 561	1 250 981	-58 447 561
Avskåret rentefradrag	5 548 288	2 448 018	5 548 288	2 448 018
Anvendelse av fremførbart underskudd	-30 250 806	0	-30 250 806	0
Skattepliktig inntekt	44 674 785	-4 250 184	44 652 570	-4 389 332
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	9 872 453	0	9 872 453	724
Sum betalbar skatt i balansen	9 872 453	0	9 872 453	724

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

	Nesgata 19 Utvikling AS		Endring	Nesgata 19 Utvikling konsern		Endring
	2022	2021		2022	2021	
Driftsmidler	0	0	0	84 986	130 930 694	130 845 708
Tilvirkningkontrakter	66 982 953	70 242 409	3 259 456	66 982 953	70 242 409	3 259 456
Varebeholdning	6 013 884	4 090 395	-1 923 489	6 013 884	4 090 395	-1 923 489
Sum	72 996 837	74 332 804	1 335 967	73 061 823	205 263 498	132 181 675
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-30 250 806	-30 250 806	-261 209	-30 295 369	-30 034 160
Avskåret rentefradrag	-7 996 306	-2 448 018	5 548 288	-7 996 306	-2 448 018	5 548 288
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0	0	-130 930 694	-130 930 694
Grunnlag for utsatt skatt	65 000 531	41 633 980	-23 366 551	64 824 308	41 589 417	-23 234 891
Utsatt skatt	14 300 117	9 159 476	-5 140 641	14 261 348	9 149 672	5 111 676

NOTE 7 - EGENKAPITAL

Nesgata 19 Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	101 000	228 929 482	0	33 440 425	262 470 907
Årets resultat	0	0	0	53 228 243	53 228 243
Egenkapital per 31.12.2022	101 000	228 929 482	0	86 668 668	315 699 150
Nesgata 19 Utvikling konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	101 000	228 846 571	0	33 588 153	262 535 724
Årets resultat	0	0	0	53 045 418	53 045 418
Egenkapital per 31.12.2022	101 000	228 846 571	0	86 633 571	315 581 142

I samsvar med regnskapsloven § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

NOTE 8 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Datterselskap	Eierandel (*)	Årets resultat	Egenkapital per 31.12.2022
2. Kvarter AS	100 %	-4 848	62 750
Kvarteret Drift AS	100 %	-92 277	2 153
Sum		-97 125	64 903

*Stemmeandelen tilsvarer eierandelen.

NOTE 9 - AKSJONERER

Aksjekapitalen i Nesgata 19 Utvikling AS per 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Baldert
Ordinære aksjer	100	1 010	101 000
Sum	100	1 010	101 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % per 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50	50
Otto Olsen Boligutvikling AS	50	50	50
Totalt antall aksjer	100	100	100





NOTE 10 - BYGGELÅN

Nesgata 19 Utvikling AS har per 31.12.2022 byggelån for prosjektet Nesgata 19 - Kvartal 1 i Nordea og byggelån for Nesgata 19 - Kvartal 2 i DNB. Rentesatsen for lånene var henholdsvis 5,41 % og 5,61 % per 31.12.2022. Lånet i Nordea forfaller til betaling 30.04.2023, og lånet i DNB forfaller til betaling 31.12.2024.

Gjeld sikret med pant	2022	2021
Byggelån i Nordea	590 800 000	312 200 000
Byggelån i DNB	26 534 369	0
Sum gjeld sikret med pant	617 334 369	312 200 000

Byggelånet i Nordea knyttet til Kvartal 1 er sikret med pant pålydende MNOK 826 i eiendom med gnr. 81 bnr. 2693 i Lillestrøm kommune, samt pant pålydende MNOK 826 i festerett på eiendommen med gnr. 81 bnr. 2693 i Lillestrøm kommune iht. festeavtalen mellom Nesgata 19 Utvikling AS og Høvleriet Borettslag.

Byggelånet i DNB knyttet til Kvartal 2 er sikret med pant pålydende MNOK 450 i feste kontrakt inkl. bygg under oppføring i gnr. 81 bnr. 2694 i Lillestrøm kommune, samt pant i lånetakers byggekredittkonto.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Anlegg under oppføring	150 298 881	0
Tomter under utvikling	72 637 899	0
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	222 936 780	0

Byggelånene fordeler seg slik:

Prosjekt	Nesgata 19 - Kvartal 1	Nesgata 19 - Kvartal 2	Sum
Låneramme	688 675 000	414 000 000	1 102 675 000
Opptrukket låneramme	590 800 000	26 534 369	617 334 369



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490036190

Dokument

Nesgata 19 Utvikling - Konsernregnskap
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2023-03-30 16:15:51 CEST (+0200) av Line
Aanensen (LA)
Ferdigstilt den 2023-03-31 10:03:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Line Aanensen (LA)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
line.aanensen@obos.no
+4793268129

Signerende parter

Leif Edgard Johansen (LEJ)
leif.johansen@vikenfiber.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Leif Edgar Johansen"
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»
2022-07-07 23:24:40 CEST (+0200)
Signert 2023-03-31 09:56:24 CEST (+0200)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Line Norbye"
BankID utstedt av «Nordea Bank Abp filial i Norge»
2022-10-27 06:29:31 CEST (+0200)
Signert 2023-03-31 08:42:13 CEST (+0200)

Erlend Ullestad (EU)
erlend.ullestad@obos.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Erlend Ullestad"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2022-10-28 10:41:53 CEST (+0200)
Signert 2023-03-31 10:03:59 CEST (+0200)

Stian Svae (SS)
stian.svae@obos.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-11-01 09:41:15 CET (+0100)
Signert 2023-03-30 17:26:20 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)
anders.skauge@obos.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-11-01 22:29:59 CET (+0100)
Signert 2023-03-30 16:32:12 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490036190

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

