



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 083 338
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGATA 13 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 21.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	14 906	37 497
Sum inntekter		14 906	37 497
Kostnader			
Varekostnad		446	1 127
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	2, 3	24 781	27 393
Sum kostnader	4	25 227	28 520
Driftsresultat		-10 321	8 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 676	2 635
Sum finansinntekter		1 676	2 635
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	
Annen rentekostnad			2 336
Sum finanskostnader		2 000 000	2 336
Netto finans		-1 998 324	299
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 008 645	9 276
Skattekostnad på resultat	6	20 098	2 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 028 743	7 235
Årsresultat	7	-2 028 743	7 235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 028 743	7 235
Totalresultat		-2 028 743	7 235
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-929 737	
Avsatt til annen egenkapital			7 235



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital		-1 099 006	
Sum overføringer og disponeringer		-2 028 743	7 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Prosjektutvikling		3 540 042	3 395 988
Utsatt skattefordel	6	75 914	96 012
Sum immaterielle eiendeler		3 615 956	3 492 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2	4 600 000	4 600 000
Beholdninger	8		
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5		2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			2 000 000
Sum anleggsmidler		8 215 956	10 092 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		625	
Konsernfordringer	9	1 330 000	1 620 843
Sum fordringer		1 330 625	1 620 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 537	41 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 537	41 180
Sum omløpsmidler		1 358 162	1 662 023
SUM EIENDELER		9 574 118	11 754 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		2 804 113	2 804 113
Annen egenkapital			1 099 006
Udekket tap		929 737	
Sum opptjent egenkapital		1 874 377	3 903 119
Sum egenkapital	7	7 504 377	9 533 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Langsiktig konserngjeld	9	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 555	220 903
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	9	13 185	
Sum kortsiktig gjeld		69 741	220 903
Sum gjeld		2 069 741	2 220 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 574 118	11 754 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 716872

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 083 338
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGATA 13 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	14 906	37 497
Sum inntekter		14 906	37 497
Kostnader			
Varekostnad		446	1 127
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	2, 3	24 781	27 393
Sum kostnader	4	25 227	28 520
Driftsresultat		-10 321	8 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 676	2 635
Sum finansinntekter		1 676	2 635
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	
Annen rentekostnad			2 336
Sum finanskostnader		2 000 000	2 336
Netto finans		-1 998 324	299
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-2 008 645	9 276
		20 098	2 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 028 743	7 235
Årsresultat	7	-2 028 743	7 235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 028 743	7 235
Totalresultat		-2 028 743	7 235
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-929 737	
Avsatt til annen egenkapital			7 235
Overført fra annen egenkapital		-1 099 006	
Sum overføringer og disponeringer		-2 028 743	7 235





Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Prosjektutvikling		3 540 042	3 395 988
Utsatt skattefordel	6	75 914	96 012
Sum immaterielle eiendeler		3 615 956	3 492 000

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	2	4 600 000	4 600 000
Beholdninger	8		
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	5		2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			2 000 000

Sum anleggsmidler		8 215 956	10 092 000
--------------------------	--	------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		625	
Konsernfordringer	9	1 330 000	1 620 843
Sum fordringer		1 330 625	1 620 843

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		27 537	41 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 537	41 180

Sum omløpsmidler		1 358 162	1 662 023
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		9 574 118	11 754 022
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		5 480 000	5 480 000



Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		2 804 113	2 804 113
Annen egenkapital			1 099 006
Udekket tap		929 737	
Sum opptjent egenkapital		1 874 377	3 903 119
Sum egenkapital	7	7 504 377	9 533 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11		
Langsiktig konserngjeld	9	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 555	220 903
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	9	13 185	
Sum kortsiktig gjeld		69 741	220 903
Sum gjeld		2 069 741	2 220 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 574 118	11 754 022



Organisasjonsnr: 914 083 338
NYGATA 13 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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.



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Nygata 13 Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Nygata 13 Utvikling AS** som viser et underskudd på **NOK 2 028 743**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.

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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 1. august 2024

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ulrik Ytterstad
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



Elektronisk signatur

Signert av

YTTERSTAD, ULRIK
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

08/01/2024 12:23:16

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.



Årsregnskap 2023

Nygata 13 Utvikling AS

Org.nr. 914 083 338

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet



Nygata 13 Utvikling AS			
Resultatregnskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	1	14 906	37 497
Sum driftsinntekter		14 906	37 497
Varekostnad		446	1 127
Annen driftskostnad	2, 3	24 781	27 393
Sum driftskostnader	4	25 227	28 520
Driftsresultat		-10 321	8 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 676	2 635
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	2 000 000	0
Annen rentekostnad		0	2 336
Resultat av finansposter		-1 998 324	299
Resultat før skattekostnad		-2 008 645	9 276
Skattekostnad på resultat	6	20 098	2 041
Resultat		-2 028 743	7 235
Årsresultat	7	-2 028 743	7 235
Totalresultat		-2 028 743	7 235
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	7 235
Overført til udekket tap		929 737	0
Overført fra annen egenkapital		1 099 006	0
Sum overføringer		-2 028 743	7 235
Nygata 13 Utvikling AS			
			Side 2



Nygata 13 Utvikling AS			
Balanse			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Prosjektutvikling		3 540 042	3 395 988
Utsatt skattefordel	6	75 914	96 012
Sum immaterielle eiendeler		3 615 956	3 492 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2	4 600 000	4 600 000
Sum varige driftsmidler		4 600 000	4 600 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	0	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 000 000
Sum anleggsmidler		8 215 956	10 092 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		625	0
Fordring på selskap i samme konsern mv.	9	1 330 000	1 620 843
Sum fordringer		1 330 625	1 620 843
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 537	41 180
Sum omløpsmidler		1 358 162	1 662 023
Sum eiendeler		9 574 118	11 754 022

Nygata 13 Utvikling AS

Side 3



Nygata 13 Utvikling AS			
Balanse			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	150 000	150 000
Overkurs		5 480 000	5 480 000
Sum innskutt egenkapital		5 630 000	5 630 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		2 804 113	2 804 113
Annen egenkapital		0	1 099 006
Udekket tap		-929 737	0
Sum opptjent egenkapital		1 874 377	3 903 119
Sum egenkapital	7	7 504 377	9 533 119
Gjeld			
Lån fra foretak i samme konsern mv.	9	2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 555	220 903
Gjeld til selskap i samme konsern mv.	9	13 185	0
Sum kortsiktig gjeld		69 741	220 903
Sum gjeld		2 069 741	2 220 903
Sum egenkapital og gjeld		9 574 118	11 754 022
Brumunddal, 30.06.2024 Styret i Nygata 13 Utvikling AS			
<u>Sigmund Andre Hjorth</u> styreleder	<u>Bjørn Erlend Dæhlie</u> nestleder	<u>Rolf Kenneth Fergert Høyen</u> styremedlem	
<u>Rolf Arne Høyen</u> styremedlem		<u>Sivert Falck-Ytter Dæhlie</u> styremedlem	
Nygata 13 Utvikling AS			Side 4



Indirekte kontantstrøm			
Nygata 13 Utvikling AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-2 008 645	9 276
Endring i leverandørgjeld		-164 348	68 807
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktivitet		2 000 000	-792 901
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-625	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-173 617	-714 818
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		144 054	826 798
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-144 054	-826 798
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring mellomværende med selskap i samme kon		304 028	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		304 028	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-13 644	-1 541 616
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		41 180	1 582 795
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		27 537	41 180

Nygata 13 Utvikling AS

Side 5



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

Forenklet IFRS

- Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- IFRS 1 nr 7 om videreføring av anskaffelseskost og investeringer i datterselskap, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
- IAS28 og IAS 31 fravikes slik at kostmetoden er benyttet for investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet.
- IAS 16 nr 43 fravikes slik den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.
- IAS 32 nr 28-32 fravikes slik at det ikke skilles mellom en forpliktelsesdel og egenkapitaldel hvor foretak innen samme konsern er motpart. Egenkapitalkomponenten i slike sammensatte finansielle instrumenter klassifiseres som en finansiell forpliktelse.
- IFRS 9 fravikes slik at det ikke vurderes om det er innebygde derivater som skal skilles fra vertskontrakten for kontrakter inngått mellom foretak i samme konsern.

Ved implementering av IFRS er effekten resultatført da selskapet går under regler for små foretak

Konsern mv.

Nygata 13 Utvikling AS er 50% eid av Høyen Eiendom AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune, og 50% av Sisa Invest AS, med forretningskontor i Oslo kommune.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.



Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Eiendommer justeres iht virkelig verdi som avskrives i samme takt som eiendommen. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

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

Endring av regnskapsprinsipp

Verdiendring investeringseiendommer er i tidligere årsregnskap klassifisert under finansinntekt /-kostnad. Verdiendring er nå innregnet i driftsresultatet som annen driftsinntekt /-kostnad. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Feil i tidligere årsregnskap

Det er tidligere år ikke avsatt til fond for urealiserte gevinster ved verdijustering av investeringseiendom til virkelig verdi. Sammenligningstallene er omarbeidet.

I tillegg er det heller ikke foretatt verdijustering av investeringseiendom fra 2021, med 100 000 kr.



Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Utleie av eiendom	14 906	37 497
Sum	14 906	37 497
Geografisk fordeling		
Norge	14 906	37 497
Sum	14 906	37 497

Note 2 Investeringseiendom

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	1 004 983	1 004 983
+ Tilgang / - Avgang 2023	0	0
= Anskaffelseskost 31.12.2023	1 004 983	1 004 983
+ Verdijustering pr. 01.01.2023	3 595 017	3 595 017
= Bokført verdi 01.01.2023	4 600 000	4 600 000
+ Verdijustering 2023	0	0
= Bokført verdi 31.12.2023	4 600 000	4 600 000

Der er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 0 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Markedsverdi definisjon iht. European Valuation Standard: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet uten tvang."

Vurdering av tomtens verdi basert på et bestemt utbyggingsprosjekt, som er iht. reguleringsplan for tomt.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2023. Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.



Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi	2023	2022
Leieinntekter	14 906	37 497
Direkte kostnader som generer leieinntekter	446	1 127
Direkte kostnader som ikke generer leieinntekter	8 487	7 393
Resultat	5 974	28 977

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Inntekter	2023	2022
Sum	0	0
Kostnader		
Kjøp av tjenester	625	0
Sum	625	0

Transaksjoner med nærstående parter er i all hovedsak kjøp av administrasjonstjenester fra tilknyttet selskap.

Note 4 Lønnskostnader

Nygata 13 Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 16 294 inkl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. mva.

Note 5 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Investeringer i aksjer og andeler	2 000 000	0

Årets nedskrivning av aksjer og andeler utgjør 2 000 000.

Aksjene ble anskaffet i 2021, hvorav en andel umiddelbart ble videresolgt til kostpris, kr 999 953. Denne transaksjonen har historisk ikke vært hensyntatt i regnskapet. Videresolgt andel har i tidligere år vært oppført under investeringer med tilhørende motpost langsiktig konserngjeld. Feilen er korrigert i år, og sammenligningstallene er oppdatert.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	20 098	2 041
Skattekostnad ordinært resultat	20 098	2 041
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 008 645	9 276
Permanente forskjeller	2 000 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 276
Skattepliktig inntekt	-8 645	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 008 645	9 276
Beregnet skatt av resultat før skatt	-441 902	2 041
Skatteeffekt av permanente forskjeller	440 000	0
Sum	-1 902	2 041
Effektiv skattesats	0,1 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 595 016	3 595 016	0
Sum	3 595 016	3 595 016	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 940 081	-3 931 436	8 645
Grunnlag for utsatt skattefordel	-345 065	-336 420	8 645
Utsatt skattefordel (22 %)	-75 914	-74 012	1 902



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 150 000	5 480 000	3 803 119	0	0	11 433 119
Korrigerings av feil i tidligere år	-2 000 000		-2 804 113	2 804 113		-2 000 000
			100 000			100 000
Pr. 01.01.2023	150 000	5 480 000	1 099 006	2 804 113	0	9 533 119
Årets resultat			-1 099 006		-929 737	-2 028 743
Pr 31.12.2023	150 000	5 480 000	0	2 804 113	-929 737	7 504 376

Bokført aksjekapital var i fjor oppgitt til 2 150 000 kr dette skyldes manglende registrering av kapitalforhøyelse i 2021, og er i år omklassifisert som gjeld til eier. Registrert aksjekapital er 150 000 kr. Det er planlagt gjeldskonvertering ila 2023 for å rette opp i manglende registrering av kapitalforhøyelse. Videre er det korrigert for manglende avsetning til fond for urealiserte gevinster.

I tillegg er det korrigert for manglende verdjustering av investeringseiendom fra 2021, med 100 000 kr.

Note 8 Prosjektutvikling

	Prosjektutvikling	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	3 395 988	3 395 988
+ Tilgang / - Avgang 2023	144 054	144 054
= Anskaffelseskost 31.12.2023	3 540 042	3 540 042
- Nedskrivning pr. 01.01.2023	0	0
= Bokført verdi 01.01.2023	3 395 988	3 395 988
- Nedskrivning 2023	0	0
= Bokført verdi 31.12.2023	3 540 042	3 540 042

Aktiverte kostnader omfatter prosjektutviklingskostnader. Beholdningen ble feilaktig klassifisert som tomter, bygninger o.a. fast eiendom i fjor. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern mv.	1 330 000	1 620 843
Sum	1 330 000	1 620 843
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern mv.	2 000 000	999 953
Annen kortsiktig gjeld konsern mv.	13 185	0
Sum	2 013 185	999 953

Mellomværende med selskap i samme konsern mv. er et samlet beløp for mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet.



Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nygata 13 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5 000,0	150 000
Sum	30		150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	15	50,0	50,0
Sisa Invest AS	15	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

Basisresultat per aksje var -67 624,76 kr mot 241,16 kr i fjor.

Utvannet resultat per aksje var -67 624,76 kr mot 241,16 kr i fjor.

Styremedlem Rolf Kenneth Ferger Høyen eier gjennom Kfhøyen Holding AS 27% av Høyen Eiendom AS.

Styremedlem Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 73% av Høyen Eiendom AS.

Styremedlem Bjørn Erlend Dæhlie eier 100% av Sisa Invest AS.

Note 11 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Sum	0	0

Det er ikke garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført.



Elektronisk signatur

Signert av

Høyen, Rolf Kenneth Ferger

Norwegian BankID

Dato og tid

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

07/31/2024 16:04:11

Høyen, Rolf Arne

Norwegian BankID

07/31/2024 16:06:02

Hjorth, Sigmund Andre

Norwegian BankID

07/31/2024 18:39:21

Dæhlie, Bjørn Erlend

Norwegian BankID

07/31/2024 18:50:48

Dæhlie, Sivert Falck-Ytter

Norwegian BankID

08/01/2024 07:30:16

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.