



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 016 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NESBYEN SENTRUM AS  
Forretningsadresse: c/o Martin Gaze  
Nygårdsveien 3  
0872 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tord Ueland Kolstad  
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, 11.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		498 511	33 136
Annen driftsinntekt		6 046 283	5 540 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 544 795</b>	<b>5 573 698</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 654 292	2 407 852
Lønnskostnad	2	476 811	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 677 700	456 470
Annen driftskostnad		1 685 403	1 222 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 494 206</b>	<b>4 086 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 050 588</b>	<b>1 487 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	57 325	
Annen finansinntekt		3 898	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 223</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		2 505
Annen rentekostnad		2 721 752	1 113 984
Annen finanskostnad		6 779	32 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 728 531</b>	<b>1 148 810</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 667 308</b>	<b>-1 148 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 616 719</b>	<b>338 221</b>
Skattekostnad på resultat	5	-87 614	74 409
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 212 904	
Avsatt til annen egenkapital			263 812
Overført fra annen egenkapital		-316 202	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 969 314	24 824 799
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 477 646	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 7	<b>37 446 960</b>	<b>24 824 799</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 446 960</b>	<b>24 824 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		523 506	1 424 073
Andre kortsiktige fordringer		209 087	287 313
Konsernfordringer	4	2 113 820	236 495
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 846 413</b>	<b>1 947 881</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 082 045	440 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 082 045</b>	<b>440 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 928 458</b>	<b>2 388 796</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 375 418</b>	<b>27 213 595</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			316 202
Udekket tap		1 212 904	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 212 904</b>	<b>316 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 118 474</b>	<b>410 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		87 614
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>87 614</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 370 209	22 505 066
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 370 209</b>	<b>22 505 066</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 370 209</b>	<b>22 592 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7	20 029 443	1 194 944
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		458 297	2 293 010
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		56 398	383 252
Annen kortsiktig gjeld		579 545	339 077
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 123 683</b>	<b>4 210 283</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 493 892</b>	<b>26 802 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 375 418</b>	<b>27 213 595</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624411

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 926 016 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NESBYEN SENTRUM AS  
Forretningsadresse: c/o Martin Gaze  
Nygårdsveien 3  
0872 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tord Ueland Kolstad  
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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 926 016 458  
NESBYEN SENTRUM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		498 511	33 136
Annen driftsinntekt		6 046 283	5 540 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 544 795</b>	<b>5 573 698</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 654 292	2 407 852
Lønnskostnad	2	476 811	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 677 700	456 470
Annen driftskostnad		1 685 403	1 222 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 494 206</b>	<b>4 086 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 050 588</b>	<b>1 487 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	57 325	
Annen finansinntekt		3 898	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 223</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		2 505
Annen rentekostnad		2 721 752	1 113 984
Annen finanskostnad		6 779	32 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 728 531</b>	<b>1 148 810</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 667 308</b>	<b>-1 148 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-1 616 719	338 221
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 529 105</b>	<b>263 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap avsatt til annen egenkapital		-1 212 904	263 812



Overført fra annen egenkapital		-316 202	
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 529 105	263 812



Organisasjonsnr: 926 016 458  
NESBYEN SENTRUM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 969 314	24 824 799
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	3 477 646	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 7</b>	<b>37 446 960</b>	<b>24 824 799</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 446 960</b>	<b>24 824 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		523 506	1 424 073
Andre kortsiktige fordringer		209 087	287 313
Konsernfordringer	4	2 113 820	236 495
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 846 413</b>	<b>1 947 881</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 082 045	440 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 082 045</b>	<b>440 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 928 458</b>	<b>2 388 796</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 375 418</b>	<b>27 213 595</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			316 202
Udekket tap		1 212 904	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 212 904</b>	<b>316 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1 118 474</b>	<b>410 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		87 614
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>87 614</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 370 209	22 505 066
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 370 209</b>	<b>22 505 066</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 370 209</b>	<b>22 592 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7	20 029 443	1 194 944
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		458 297	2 293 010
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		56 398	383 252
Annen kortsiktig gjeld		579 545	339 077
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 123 683</b>	<b>4 210 283</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 493 892</b>	<b>26 802 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 375 418</b>	<b>27 213 595</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 926 016 458  
NESBYEN SENTRUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap

**2023**

**Nesbyen Sentrum AS**

Org.nr.:926 016 458

Penneo Dokumentnøkkel: O6TJQ-6TLOG-OF110-86OM2-1D0NU-VF8IS



<b>Resultatregnskap</b>			
Nesbyen Sentrum AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		498 511	33 136
Annen driftsinntekt		6 046 283	5 540 562
Sum driftsinntekter		<u>6 544 795</u>	<u>5 573 698</u>
Varekostnad		1 654 292	2 407 852
Lønnskostnad	2	476 811	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 677 700	456 470
Annen driftskostnad		1 685 403	1 222 345
Sum driftskostnader		<u>5 494 206</u>	<u>4 086 667</u>
Driftsresultat		<u>1 050 588</u>	<u>1 487 031</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	57 325	0
Annen finansinntekt		3 898	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	2 505
Annen rentekostnad		2 721 752	1 113 984
Annen finanskostnad		6 779	32 321
Resultat av finansposter		<u>-2 667 308</u>	<u>-1 148 810</u>
Resultat før skattekostnad		-1 616 719	338 221
Skattekostnad på resultat	5	-87 614	74 409
Resultat		<u>-1 529 105</u>	<u>263 812</u>
Årsresultat		<u>-1 529 105</u>	<u>263 812</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	263 812
Overført til udekket tap		1 212 904	0
Overført fra annen egenkapital		316 202	0
Sum overføringer	6	<u>-1 529 105</u>	<u>263 812</u>



<b>Balanse</b>			
Nesbyen Sentrum AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 969 314	24 824 799
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 477 646	0
Sum varige driftsmidler	3, 7	<u>37 446 960</u>	<u>24 824 799</u>
Sum anleggsmidler		<u>37 446 960</u>	<u>24 824 799</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		523 506	1 424 073
Andre kortsiktige fordringer		209 087	287 313
Konsernfordringer	4	2 113 820	236 495
Sum fordringer		<u>2 846 413</u>	<u>1 947 881</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 082 045	440 915
Sum omløpsmidler		<u>4 928 458</u>	<u>2 388 796</u>
Sum eiendeler		<u>42 375 418</u>	<u>27 213 595</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 06TJQ-6TLOG-OF110-860M2-1D0NU-VF815



<b>Balanse</b>			
Nesbyen Sentrum AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>94 430</u>	<u>94 430</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	316 202
Udekket tap		-1 212 904	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 212 904</u>	<u>316 202</u>
Sum egenkapital	6	<u>-1 118 474</u>	<u>410 632</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	0	87 614
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>87 614</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 370 209	22 505 066
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 370 209</u>	<u>22 505 066</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7	20 029 443	1 194 944
Leverandørgjeld		458 297	2 293 010
Skyldig offentlige avgifter		56 398	383 252
Annen kortsiktig gjeld		579 545	339 077
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 123 683</u>	<u>4 210 283</u>
Sum gjeld		<u>43 493 892</u>	<u>26 802 963</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>42 375 418</u>	<u>27 213 595</u>
Styret i Nesbyen Sentrum AS			
_____ Martin Stuart Gaze styreleder/daglig leder		_____ Line Olsen styremedlem	
Nesbyen Sentrum AS		Side 4	

Penneo Dokumentnøkkel: O6TJQ-6TLOG-OF110-86OM2-1D0NU-VF8I5



## Noter 2023

### Nesbyen Sentrum AS

---

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende satser på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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.

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 antatt virkelig verdi.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med nominell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Penneo Dokumentnøkkel: 06TJQ-6TLOG-OF110-860M2-1D0NU-VF815



## Noter 2023 Nesbyen Sentrum AS

### Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

#### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	252 736	0
Arbeidsgiveravgift	197 096	0
Pensjonskostnader	21 039	0
Andre ytelser	5 940	0
<b>Sum</b>	<b>476 811</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styreleder eller medlemmer av styret.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende personer, aksjeeiere m.v.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en innskuddsbasert kollektiv pensjonsordning. Pensjonspremien føres som pensjonskostnad og bokføres sammen med lønnskostnader. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i loven.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	24 430 790		1 153 192	25 583 982
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	10 436 115	3 863 746		14 299 860
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>34 866 905</b>	<b>3 863 746</b>	<b>1 153 192</b>	<b>39 883 842</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 050 783	386 100		2 436 883
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>32 816 122</b>	<b>3 477 646</b>	<b>1 153 192</b>	<b>37 446 960</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 291 600	386 100		1 677 700
Økonomisk levetid	20-80 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Nesbyen Sentrum AS

926 016 458



## Noter 2023

### Nesbyen Sentrum AS

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Nesbyen Sentrum AS har fordringer og gjeld til følgende konsernselskap pr. 31.12.2023

Selskap	Langsiktig fordring	Renter
Vækerø Invest AS	2 113 820	57 325
<b>Sum</b>	<b>2 113 820</b>	<b>57 325</b>

#### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-87 614	74 409
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-87 614</b>	<b>74 409</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 616 719	338 221
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	259 973	-632 125
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 356 747</b>	<b>-293 904</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	2 191 696	1 484 178	-707 517
Fordringer	-898 200	0	898 200
Avsetninger mv	-69 290	0	69 290
<b>Sum</b>	<b>1 224 206</b>	<b>1 484 178</b>	<b>259 973</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 442 680	-1 085 933	1 356 747
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 218 474	0	-1 218 474
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>398 246</b>	<b>398 246</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-268 064</b>	<b>87 614</b>	<b>355 678</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Nesbyen Sentrum AS

926 016 458

Penneo Dokumentnøkkel: O6TJQ-6TLOG-OF110-86OM2-1D0NU-VF815



## Noter 2023 Nesbyen Sentrum AS

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	100 000	-5 570	316 202	<b>410 632</b>
Årets resultat			-1 529 105	<b>-1 529 105</b>
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-1 212 904</b>	<b>-1 118 474</b>

### Fortsatt drift:

Selskapets aksjekapital er tapt.

Det anses å foreligge betydelige merverdier i selskapets eiendom som tilsier at reell egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved regnskapsavleggelsen.

### Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	22 370 209
Byggelån til kredittinstitusjoner	20 029 443
<b>Sum</b>	<b>42 399 652</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	
Faste eiendommer	33 969 314
<b>Sum</b>	<b>33 969 314</b>

I tillegg er faste eiendommer i søsterselskapet Bromma Eiendom AS med gnr 92 og bnr. 58,78 og 115 i Nesbyen stilt som sikkerhet for lån med pålydende tilsammen 22 000 000.

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner 18 512 376



**Noter 2023**  
**Nesbyen Sentrum AS**

**Note 8 Aksjonærer**

**Aksjekapitalen i Nesbyen Sentrum AS pr. 31.12 består av:**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Vækerø Invest AS	1 000	100,0	100,0

Penneo Dokumentnøkkel: O6TJQ-6TLOG-OF110-86OM2-1D0NU-VF8I5



# 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."

## Gaze, Martin Stuart

Styreleder

På vegne av: Vækerø Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2047907

IP: 185.90.xxx.xxx

2024-06-21 13:35:09 UTC



## Olsen, Line

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1174928

IP: 77.110.xxx.xxx

2024-06-21 15:47:09 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: 06TJQ-6TLOG-OF110-860M2-1D0NU-VF815



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 100  
P.O. Box 1434  
N-8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nesbyen Sentrum AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbyen Sentrum AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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. 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: IKFWX-U4UUS-5W3LQ-HY8XP-47W3K-LZ5BX



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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø

KPMG AS

Remi Selsbakk  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: iKFWX-U4UUS-5W3LQ-HY8XP-47W3K-LZ5BX



# 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."

## Selsbakk, Remi Egil

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-256526

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 12:13:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IKFWX-U4UUS-5W3LQ-HY8XP-47W3K-LZ5BX

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>