



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 797 343
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NEDRE LUNDE UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	Jernbanegata 25 3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2024

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			54 300 000
Sum inntekter			54 300 000
Kostnader			
Varekostnad			49 576 152
Annen driftskostnad	1	157 792	88 999
Sum kostnader		157 792	49 665 151
Driftsresultat		-157 792	4 634 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		163 084	163 950
Annen finansinntekt		14 216	
Sum finansinntekter		177 300	163 950
Annen rentekostnad		5 439	
Sum finanskostnader		5 439	
Netto finans		171 861	163 950
Ordinært resultat før skattekostnad	2	14 069	4 798 800
Skattekostnad på resultat	2	6 532	1 053 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 537	3 745 505
Årsresultat		7 537	3 745 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 537	3 745 505
Totalresultat		7 537	3 745 505
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		7 537	3 745 505
Sum overføringer og disponeringer	3	7 537	3 745 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5, 6	28 668 429	27 668 429
Sum finansielle anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Sum anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 7	51 234 509	30 908 379
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	657 830	484 563
Konsernfordringer	4	5 378 747	5 435 747
Sum fordringer		6 036 577	5 920 310
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		60 000	
Sum investeringer		60 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 019 957	76 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 019 957	76 581
Sum omløpsmidler		60 351 044	36 905 271
SUM EIENDELER		89 019 473	64 573 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum opptjent egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum egenkapital	3	3 771 948	3 764 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	607 237	600 705
Sum avsetninger for forpliktelser		607 237	600 705
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	29 750 000	24 655 240
Langsiktig konserngjeld	9	9 397 726	8 697 726
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		39 147 726	33 352 966
Sum langsiktig gjeld		39 754 963	33 953 671
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	33 038 806	18 988 012
Leverandørgjeld		6 556 400	1 994 940
Betalbar skatt	2		452 590
Kortsiktig konserngjeld	4	4 822 216	4 822 216
Annen kortsiktig gjeld	9	1 075 140	597 861
Sum kortsiktig gjeld		45 492 562	26 855 618
Sum gjeld		85 247 525	60 809 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 019 473	64 573 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638459

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 797 343
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE LUNDE UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 797 343
NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			54 300 000
Sum inntekter			54 300 000
Kostnader			
Varekostnad			49 576 152
Annen driftskostnad	1	157 792	88 999
Sum kostnader		157 792	49 665 151
Driftsresultat		-157 792	4 634 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		163 084	163 950
Annen finansinntekt		14 216	
Sum finansinntekter		177 300	163 950
Annen rentekostnad		5 439	
Sum finanskostnader		5 439	
Netto finans		171 861	163 950
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	14 069	4 798 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 532	1 053 295
Årsresultat		7 537	3 745 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 537	3 745 505
Totalresultat		7 537	3 745 505
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		7 537	3 745 505
Sum overføringer og disponeringer	3	7 537	3 745 505



Organisasjonsnr: 923 797 343
NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5, 6	28 668 429	27 668 429
Sum finansielle anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Sum anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 7	51 234 509	30 908 379
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	657 830	484 563
Konsernfordringer	4	5 378 747	5 435 747
Sum fordringer		6 036 577	5 920 310
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		60 000	
Sum investeringer		60 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 019 957	76 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 019 957	76 581
Sum omløpsmidler		60 351 044	36 905 271
SUM EIENDELER		89 019 473	64 573 701
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum opptjent egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum egenkapital	3	3 771 948	3 764 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	607 237	600 705
Sum avsetninger for forpliktelser		607 237	600 705
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	29 750 000	24 655 240
Langsiktig konserngjeld	9	9 397 726	8 697 726
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		39 147 726	33 352 966
Sum langsiktig gjeld		39 754 963	33 953 671
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	33 038 806	18 988 012
Leverandørgjeld		6 556 400	1 994 940
Betalbar skatt	2		452 590
Kortsiktig konserngjeld	4	4 822 216	4 822 216
Annen kortsiktig gjeld	9	1 075 140	597 861
Sum kortsiktig gjeld		45 492 562	26 855 618
Sum gjeld		85 247 525	60 809 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 019 473	64 573 701



Organisasjonsnr: 923 797 343
NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

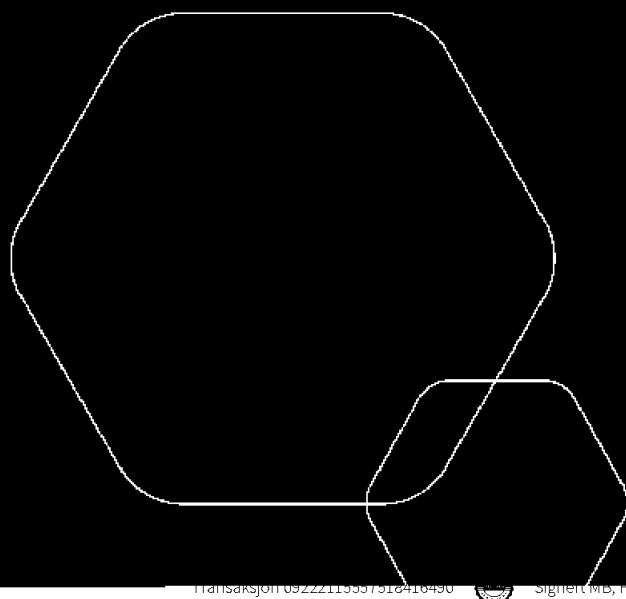
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Nedre Lunde Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 797 343

Transaksjon 09222115537510410450  Signert med PK



RESULTATREGNSKAP

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	54 300 000
Sum driftsinntekter		0	54 300 000
Varekostnad		0	49 576 152
Annen driftskostnad	1	157 792	88 999
Sum driftskostnader		157 792	49 665 151
Driftsresultat		-157 792	4 634 849
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		163 084	163 950
Annen finansinntekt		14 216	0
Annen rentekostnad		5 439	0
Resultat av finansposter		171 861	163 950
Resultat før skattekostnad	2	14 069	4 798 800
Skattekostnad på resultat	2	6 532	1 053 295
Resultat		7 537	3 745 505
Årsresultat		7 537	3 745 505
OVERFØRINGER			
Overføring til annen egenkapital		7 537	3 745 505
Sum overføringer	3	7 537	3 745 505





BALANSE

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5, 6	28 668 429	27 668 429
Sum finansielle anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Sum anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	51 234 509	30 908 379
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	657 830	484 563
Konsernfordringer	4	5 378 747	5 435 747
Sum fordringer		6 036 577	5 920 310
Andre finansielle instrumenter		60 000	0
Sum investeringer		60 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 019 957	76 581
Sum omløpsmidler		60 351 044	36 905 271
Sum eiendeler		89 019 473	64 573 701

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

SIDE 3





BALANSE

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum opptjent egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum egenkapital	3	3 771 948	3 764 411
GJELD			
Utsatt skatt	2	607 237	600 705
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	29 750 000	24 655 240
Annen langsiktig gjeld	9	9 397 726	8 697 726
Sum annen langsiktig gjeld		39 147 726	33 352 966
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	5	33 038 806	18 988 012
Leverandørgjeld		6 556 400	1 994 940
Betalbar skatt	2	0	452 590
Konserngjeld	4	4 822 216	4 822 216
Annen kortsiktig gjeld	9	1 075 140	597 861
Sum kortsiktig gjeld		45 492 562	26 855 618
Sum gjeld		85 247 525	60 809 289
Sum egenkapital og gjeld		89 019 473	64 573 701

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Nedre Lunde Utbygging AS

Frederic Kristoffersen
styreleder

Morten Borge
styremedlem

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

SIDE 4

Transaksjon 09222115557518416490



Signert MB, FK



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARER

Bygg under oppføring er vurdert til kostpris.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023.





Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	452 590
Endring i utsatt skatt	6 532	600 705
Skattekostnad ordinært resultat	6 532	1 053 295
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	14 069	4 798 800
Permanente forskjeller	15 622	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 704 755	-851 005
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 890 564
Skattepliktig inntekt	-4 675 064	2 057 230
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	452 590
Sum betalbar skatt i balansen	0	452 590

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
Varebeholdning	7 435 231	2 730 476	-4 704 755
Sum	7 435 231	2 730 476	-4 704 755
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 675 064	0	4 675 064
Grunnlag for utsatt skatt	2 760 167	2 730 476	-29 691
Utsatt skatt (22 %)	607 237	600 705	-6 532

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	3 734 411	3 764 411
Årets resultat			7 537	7 537
Pr 31.12.2023	30 000	0	3 741 948	3 771 948

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





NOTE 4 DATTER- OG TILKNYTTA SELSKAPER

Nedre Lunde Utbygging AS har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.2023:

Selskap	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2023	Verdi 31.12.2023
Nedre Lunde AS	100%	100%	-116 791	6 841 329
Nedre Lunde Tomt 3	100%	100%	0	8 470 218
Nedre Lunde Tomt 4	100%	100%	0	13 356 882
Sum				28 668 429

Aksjekapitalen i Nedre Lunde AS ble økt med kr 1 000 000,- ved emisjon i januar 2023.

Nedre Lunde AS ble i 2023 fisjonert i 4 selskaper. Kostprisen på aksjene ble fordelt på de 3 selskapene som Nedre Lunde Utbygging AS eier pr 31.12.23. Det 4. selskapet, Nedre Lunde Talmo AS, ble overdratt vederlagsfritt i henhold til avtale.

Lån til datterselskap per 31.12.2023:

Selskap	2023	2022
Nedre Lunde AS	5 378 747	5 435 747
Påløpte renter	647 647	484 563
Totalt	6 026 394	5 920 310

Lån til datterselskap er ikke sikret med pant.

Gjeld til datterselskap per 31.12.2023:

Selskap	2023	2022
Nedre Lunde AS	-4 822 216	-4 822 216

Nedre Lunde Utbygging AS har kjøpt tomt til BT I Prosjekt Nedre Lunde, av Nedre Lunde AS i 2022.

Jfr kjøpsavtalen skal oppgjøret skje ved motregning av eksisterende mellomværende. Oppgjør foregår i 2024.





Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Lån Sparebanken Sør 2	0	5 650 000
Lån Sparebanken Sør 1	0	1 805 240
Lån Sparebanken Sør 3	0	17 200 000
Lån Sparebanken Sør 4	29 750 000	0
Byggelån Infrastruktur	5 665 079	18 988 012
Byggelån 3	27 373 727	0
Sum	62 788 806	43 643 251
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Grunnarealer	3 102 598	1 624 396
Aksjer	28 668 429	27 668 429
Varelager	46 031 911	27 183 983
Sum	77 802 938	56 476 809

All gjeld til Sparebanken Sør forfaller innen 5 år fra regnskapsårets slutt

Banken har tatt 1.prioritets pant i aksjene i Nedre Lunde AS pålydene NOK 14 000 000 i Nedre Lunde AS. Bokført verdi av aksjene er NOK 28 668 429

Videre har banken tatt 1.prioritets pant pålydene NOK 100 000 000 i gnr. 68, bnr. 1 i Porsgrunn kommune. Dette utgjør deler av selskapets varelager som har en bokført verdi pr 31.12.2023 på NOK 49 134 509

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 2.500.000,-.

Note 6 Investering i aksjer og andeler

Nedre Lunde Utbygging AS har 100% eierandel/stemmeandel i Nedre Lunde AS

Nedre Lunde Utbygging AS betalte for aksjene i Nedre Lunde AS:
25 719 253,- + renter 43 209,- = 25 762 462,-

Aksjene ble kjøpt av Talmo Holding AS. Resten av kjøpesummen ble betalt i august 2022, jf kjøpsavtalen.

Dersom antall boenheter som bygges blir fler enn 90, skal Talmo Holding AS ha en tilleggspris for aksjene på 200 000,- for hver solgte enhet utover 90.

Jfr pkt 6.1, 3.avsnitt i kjøpsavtalen er kjøpesummen konsumprisregulert pr 25.08.22

Aksjekapitalen i Nedre Lunde AS ble økt med kr 1 000 000,- ved emisjon i januar 2023.

Nedre Lunde AS ble i 2023 fisjonert i 4 selskaper. Kostprisen på aksjene ble fordelt på de 3 selskapene som Nedre Lunde Utbygging AS eier pr 31.12.23. Det 4. selskapet, Nedre Lunde Talmo AS, ble overdratt vederlagsfritt i henhold til avtale.





NOTE 7 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Nedre Lunde BT 2	20 404 989	1 152 497
Nedre Lunde BT 3	809 208	0
VVA Utbyggingsavtale	18 043 180	26 031 487
Tomt til fordeling videre byggetrinn	3 102 598	1 624 396
Hovedanlegg, Nedre Lunde Infrastruktur	6 774 533	0
Tomteareal til videresalg til tomteselskap	2 100 000	2 100 000
Sum	51 234 509	30 908 379

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NEDRE LUNDE UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgard Bolig AS	200	66,7	66,7
Pbbl Prosjekt AS	100	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0

Note 9 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	6 267 417	713 779
Pbbl Prosjekt AS	3 130 309	361 361
Sum	9 397 726	1 075 140

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet i pant og skal tilbakebetales innen 2024.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518416490

Dokument

Årsregnskap 2023 Nedre Lunde Utbygging AS 2400404

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2024-05-27 09:23:47 CEST (+0200) av Tone

Lisbet Jonassen (TLJ)

Ferdigstilt den 2024-05-27 14:10:32 CEST (+0200)

Initiativtaker

Tone Lisbet Jonassen (TLJ)

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

tlj@pbbl.no

+4799575990

Underskriverne

Morten Borge (MB)

morten.borge@pbbl.no

+4793491177

Signert 2024-05-27 14:10:32 CEST (+0200)

Frederic Kristoffersen (FK)

frederic@pancom.no

+4740605525

Signert 2024-05-27 09:27:09 CEST (+0200)

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>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Nedre Lunde Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Lunde Utbygging 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 et rettviseende 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 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.

Ledelsens 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 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.

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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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.

Porsgrunn, 13. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LGBOM-FSEB-HEZ3I-2FK8I-MPYXH-AAKST



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LGBOM-FSEB-HEZ3I-2FK8I-MPX1H-AAKST

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>



Årsregnskap 2023

Nedre Lunde Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 797 343



RESULTATREGNSKAP

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	54 300 000
Sum driftsinntekter		0	54 300 000
Varekostnad		0	49 576 152
Annen driftskostnad	1	157 792	88 999
Sum driftskostnader		157 792	49 665 151
Driftsresultat		-157 792	4 634 849
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		163 084	163 950
Annen finansinntekt		14 216	0
Annen rentekostnad		5 439	0
Resultat av finansposter		171 861	163 950
Resultat før skattekostnad	2	14 069	4 798 800
Skattekostnad på resultat	2	6 532	1 053 295
Resultat		7 537	3 745 505
Årsresultat		7 537	3 745 505
OVERFØRINGER			
Overføring til annen egenkapital		7 537	3 745 505
Sum overføringer	3	7 537	3 745 505



BALANSE

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5, 6	28 668 429	27 668 429
Sum finansielle anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
Sum anleggsmidler		28 668 429	27 668 429
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	51 234 509	30 908 379
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	657 830	484 563
Konsernfordringer	4	5 378 747	5 435 747
Sum fordringer		6 036 577	5 920 310
Andre finansielle instrumenter		60 000	0
Sum investeringer		60 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 019 957	76 581
Sum omløpsmidler		60 351 044	36 905 271
Sum eiendeler		89 019 473	64 573 701



BALANSE

NEDRE LUNDE UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum opptjent egenkapital		3 741 948	3 734 411
Sum egenkapital	3	3 771 948	3 764 411
GJELD			
Utsatt skatt	2	607 237	600 705
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	29 750 000	24 655 240
Annen langsiktig gjeld	9	9 397 726	8 697 726
Sum annen langsiktig gjeld		39 147 726	33 352 966
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	5	33 038 806	18 988 012
Leverandørgjeld		6 556 400	1 994 940
Betalbar skatt	2	0	452 590
Konserngjeld	4	4 822 216	4 822 216
Annen kortsiktig gjeld	9	1 075 140	597 861
Sum kortsiktig gjeld		45 492 562	26 855 618
Sum gjeld		85 247 525	60 809 289
Sum egenkapital og gjeld		89 019 473	64 573 701

Porsgrunn, 31.12.2023
Styret i Nedre Lunde Utbygging AS

Frederic Kristoffersen
styreleder

Morten Borge
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARER

Bygg under oppføring er vurdert til kostpris.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	452 590
Endring i utsatt skatt	6 532	600 705
Skattekostnad ordinært resultat	6 532	1 053 295
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	14 069	4 798 800
Permanente forskjeller	15 622	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 704 755	-851 005
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 890 564
Skattepliktig inntekt	-4 675 064	2 057 230
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	452 590
Sum betalbar skatt i balansen	0	452 590

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
Varebeholdning	7 435 231	2 730 476	-4 704 755
Sum	7 435 231	2 730 476	-4 704 755
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 675 064	0	4 675 064
Grunnlag for utsatt skatt	2 760 167	2 730 476	-29 691
Utsatt skatt (22 %)	607 237	600 705	-6 532

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	3 734 411	3 764 411
Årets resultat			7 537	7 537
Pr 31.12.2023	30 000	0	3 741 948	3 771 948

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



NOTE 4 DATTER- OG TILKNYTTA SELSKAPER

Nedre Lunde Utbygging AS har eierandeler i følgende selskaper pr 31.12.2023:

Selskap	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2023	Verdi 31.12.2023
Nedre Lunde AS	100%	100%	-116 791	6 841 329
Nedre Lunde Tomt 3	100%	100%	0	8 470 218
Nedre Lunde Tomt 4	100%	100%	0	13 356 882
Sum				28 668 429

Aksjekapitalen i Nedre Lunde AS ble økt med kr 1 000 000,- ved emisjon i januar 2023.

Nedre Lunde AS ble i 2023 fisjonert i 4 selskaper. Kostprisen på aksjene ble fordelt på de 3 selskapene som Nedre Lunde Utbygging AS eier pr 31.12.23. Det 4. selskapet, Nedre Lunde Talmo AS, ble overdratt vederlagsfritt i henhold til avtale.

Lån til datterselskap per 31.12.2023:

Selskap	2023	2022
Nedre Lunde AS	5 378 747	5 435 747
Påløpte renter	647 647	484 563
Totalt	6 026 394	5 920 310

Lån til datterselskap er ikke sikret med pant.

Gjeld til datterselskap per 31.12.2023:

Selskap	2023	2022
Nedre Lunde AS	-4 822 216	-4 822 216

Nedre Lunde Utbygging AS har kjøpt tomt til BT I Prosjekt Nedre Lunde, av Nedre Lunde AS i 2022.

Jfr kjøpsavtalen skal oppgjøret skje ved motregning av eksisterende mellomværende. Oppgjør foregår i 2024.



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Lån Sparebanken Sør 2	0	5 650 000
Lån Sparebanken Sør 1	0	1 805 240
Lån Sparebanken Sør 3	0	17 200 000
Lån Sparebanken Sør 4	29 750 000	0
Byggelån Infrastruktur	5 665 079	18 988 012
Byggelån 3	27 373 727	0
Sum	62 788 806	43 643 251
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Grunnarealer	3 102 598	1 624 396
Aksjer	28 668 429	27 668 429
Varelager	46 031 911	27 183 983
Sum	77 802 938	56 476 809

All gjeld til Sparebanken Sør forfaller innen 5 år fra regnskapsårets slutt

Banken har tatt 1.prioritets pant i aksjene i Nedre Lunde AS pålydene NOK 14 000 000 i Nedre Lunde AS. Bokført verdi av aksjene er NOK 28 668 429

Videre har banken tatt 1.prioritets pant pålydene NOK 100 000 000 i gnr. 68, bnr. 1 i Porsgrunn kommune. Dette utgjør deler av selskapets varelager som har en bokført verdi pr 31.12.2023 på NOK 49 134 509

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 2.500.000,-.

Note 6 Investering i aksjer og andeler

Nedre Lunde Utbygging AS har 100% eierandel/stemmeandel i Nedre Lunde AS

Nedre Lunde Utbygging AS betalte for aksjene i Nedre Lunde AS:
25 719 253,- + renter 43 209,- = 25 762 462,-

Aksjene ble kjøpt av Talmo Holding AS. Resten av kjøpesummen ble betalt i august 2022, jf kjøpsavtalen.

Dersom antall boenheter som bygges blir fler enn 90, skal Talmo Holding AS ha en tilleggspris for aksjene på 200 000,- for hver solgte enhet utover 90.

Jfr pkt 6.1, 3.avsnitt i kjøpsavtalen er kjøpesummen konsumprisregulert pr 25.08.22

Aksjekapitalen i Nedre Lunde AS ble økt med kr 1 000 000,- ved emisjon i januar 2023.

Nedre Lunde AS ble i 2023 fisjonert i 4 selskaper. Kostprisen på aksjene ble fordelt på de 3 selskapene som Nedre Lunde Utbygging AS eier pr 31.12.23. Det 4. selskapet, Nedre Lunde Talmo AS, ble overdratt vederlagsfritt i henhold til avtale.



NOTE 7 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Nedre Lunde BT 2	20 404 989	1 152 497
Nedre Lunde BT 3	809 208	0
VVA Utbyggingsavtale	18 043 180	26 031 487
Tomt til fordeling videre byggetrinn	3 102 598	1 624 396
Hovedanlegg, Nedre Lunde Infrastruktur	6 774 533	0
Tomteareal til videresalg til tomteselskap	2 100 000	2 100 000
Sum	51 234 509	30 908 379

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NEDRE LUNDE UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgard Bolig AS	200	66,7	66,7
Pbbl Prosjekt AS	100	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0

Note 9 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	6 267 417	713 779
Pbbl Prosjekt AS	3 130 309	361 361
Sum	9 397 726	1 075 140

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet i pant og skal tilbakebetales innen 2024.