



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 750 273  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NENSET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 066	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 066</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	299 141	116 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>299 141</b>	<b>116 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 075</b>	<b>-116 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 670	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 670</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>2 670</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-292 404	-116 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 5	<b>72 109 724</b>	<b>49 357 350</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		35 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 245	35 779
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 245</b>	<b>35 779</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	3	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap		647 064	354 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-647 064</b>	<b>-354 660</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>-617 064</b>	<b>-324 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 900 000	11 533 000
Langsiktig konserngjeld	7	5 936 233	5 936 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	5	24 056 613	29 804 224
Leverandørgjeld		2 187 621	1 812 295
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	8	32 720 566	632 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 964 800</b>	<b>32 248 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 801 033</b>	<b>49 717 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638474

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 750 273  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NENSET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### 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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 920 750 273  
NENSET UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 066	
Sum inntekter		4 066	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	299 141	116 910
Sum kostnader		299 141	116 910
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 075</b>	<b>-116 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 670	
Sum finansinntekter		2 670	
<b>Netto finans</b>		<b>2 670</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-292 404	-116 910
Sum overføringer og disponeringer	3	-292 404	-116 910



Organisasjonsnr: 920 750 273  
NENSET UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>4, 5</b>	<b>72 109 724</b>	<b>49 357 350</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Andre finansielle instrumenter</b>			
		35 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o. l.</b>			
		39 245	35 779
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 245</b>	<b>35 779</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Annen egenkapital</b>			
Udekket tap	3	647 064	354 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-647 064</b>	<b>-354 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-617 064</b>	<b>-324 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 900 000	11 533 000



Langsiktig konserngjeld	7	5 936 233	5 936 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	5	24 056 613	29 804 224
Leverandørgjeld		2 187 621	1 812 295
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	8	32 720 566	632 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 964 800</b>	<b>32 248 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 801 033</b>	<b>49 717 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>



Organisasjonsnr: 920 750 273  
NENSET 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

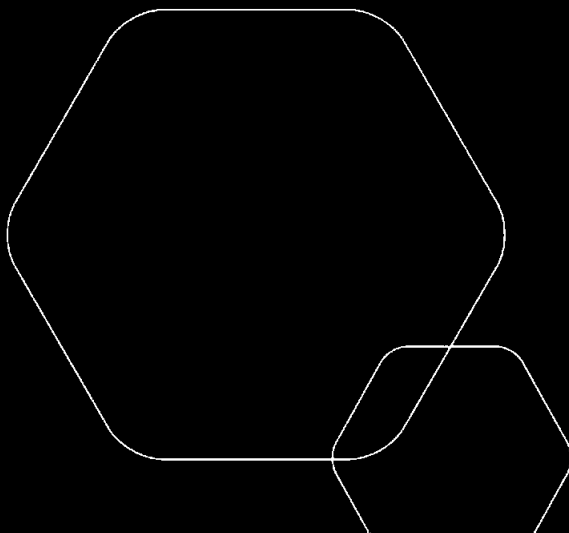
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Nenset Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 750 273

Transaksjon 0922211557517435697 Signert PK, MB



### RESULTATREGNSKAP

#### NENSET UTBYGGING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		4 066	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 066</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	1	299 141	116 910
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>299 141</b>	<b>116 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 075</b>	<b>-116 910</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		2 670	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 670</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	2	-292 404	-116 910
<b>Resultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		292 404	116 910
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>

NENSET UTBYGGING AS

SIDE 2





## BALANSE

### NENSET UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	72 109 724	49 357 350
<b>INVESTERINGER</b>			
Andre finansielle instrumenter		35 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 245	35 779
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>

NENSET UTBYGGING AS

SIDE 3





## BALANSE

### NENSET UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-647 064	-354 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-647 064</b>	<b>-354 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-617 064</b>	<b>-324 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 900 000	11 533 000
Langsiktig konserngjeld	7	5 936 233	5 936 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	5	24 056 613	29 804 224
Leverandørgjeld		2 187 621	1 812 295
Annen kortsiktig gjeld	8	32 720 566	632 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 964 800</b>	<b>32 248 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 801 033</b>	<b>49 717 789</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Nenset Utbygging AS

Frederic Kristoffersen  
styremedlem

Morten Borge  
styreleder

NENSET UTBYGGING AS

SIDE 4



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

### Vurderingsprinsipper

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### **Varelager - bygg under oppføring**

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### **Inntekstføringsprinsipp**

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse

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





## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-292 404	-116 910
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 688 950	-1 409 316
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 981 355</b>	<b>-1 526 226</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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	7 130 260	3 441 310	-3 688 950
<b>Sum</b>	<b>7 130 260</b>	<b>3 441 310</b>	<b>-3 688 950</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 777 324	-3 795 970	3 981 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	647 064	354 660	-292 405
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## NOTE 3 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	30 000	-354 660	-324 660
Resultat 2023		-292 404	-292 404
EK 31.12.2023	<b>30 000</b>	<b>-647 064</b>	<b>-617 064</b>

Selskapets aksjekapital er 30 000,- fordelt på 100 aksjer a kr. 300,-.

## FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Regnskapet til Nenset Utbygging AS er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet.





## Note 4 Varer - Utbyggingsprosjekter og tomter for videresalg

	2023	2022
Tomter for videresalg	13 063 178	16 223 605
Prosjekt under utførelse	51 098 036	25 821 450
Prosjekt under utførelse trinn II	276 855	4 594
Hovedanlegg	7 671 655	7 307 701
Varer totalt	72 109 724	49 357 350

## Note 5 Pantesikret gjeld

	2023	2022
Byggelån	24 056 613	29 804 224
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	7 900 000	11 533 000
Totalt	31 958 636	41 339 246

Lånene er sikret med pant i selskapets varelager. Dette utgjør selskapets varelager med en bokført verdi pantsatte eiendeler er 72 109 724.  
Pantet er pålydene 73 000 000,-.

I tillegg er det selvskyldnerkausjon på hver aksjeeier med fordeling etter brøk PBBL Prosjekt AS kr. 510 000,- Heimgard Bolig AS kr. 990 000,- totalt kr. 1 500 000

All gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt.

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NENSET UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgard Bolig AS	66	66,0	66,0
Pbbl Prosjekt AS	34	34,0	34,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





## Note 7 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter og andre mellomværende

Eierselskapene har yttet Nenset Utbygging AS lån på tilsammen totalt kr. 5 936 233,-

Selskap	2023	2022
PBBL Prosjekt AS	1 982 200	1 982 200
Heimgard Bolig AS	3 954 033	3 954 033
<b>Sum</b>	<b>5 936 233</b>	<b>5 936 233</b>

Lån fra eierselskapene har ingen avtalt tilbakebetalingstidspunkt. Låna er ikke sikret med pant.

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag eier aksjene i PBBL Prosjekt AS og er forretningsfører for Nenset Utbygging AS.

## Note 8 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er påløpte renter på lånene fra eierselskapene med kr. 870 566,-.

Øvrig kortsiktig gjeld på kr 31 850 000,- er forskuddsbetalte inntekter pr 31.12.2023





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517439697

### Dokument

#### 981- Årsregnskap 2023 til signering

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2024-05-14 13:18:56 CEST (+0200) av Kari

Gunnekleiv Slettebakken (KGS)

Ferdigstilt den 2024-05-15 07:55:31 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Kari Gunnekleiv Slettebakken (KGS)

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

*kgs@pbbl.no*

+4797999259

### Underskriverne

#### Frederic Kristoffersen (FK)

*frederic@pancom.no*

+4740605525

Signert 2024-05-14 14:53:54 CEST (+0200)

#### Morten Borge (MB)

*mb@pbbl.no*

+4793491177

Signert 2024-05-15 07:55:31 CEST (+0200)

Denne verifisering 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 Nenset Utbygging AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nenset 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: S0FE-J0VA2-VN1EA-OJSSP-GETTY-GTQQW



# 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: S0FE-J0VA2-VM1EA-OJSSP-GETTY-GTQQW

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

## Nenset Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 750 273



## RESULTATREGNSKAP

### NENSET UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		4 066	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 066</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	1	299 141	116 910
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>299 141</b>	<b>116 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 075</b>	<b>-116 910</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		2 670	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 670</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	2	-292 404	-116 910
<b>Resultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		292 404	116 910
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>-292 404</b>	<b>-116 910</b>



## BALANSE

### NENSET UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	72 109 724	49 357 350
<b>INVESTERINGER</b>			
Andre finansielle instrumenter		35 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>35 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 245	35 779
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>



### BALANSE

#### NENSET UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-647 064	-354 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-647 064</b>	<b>-354 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-617 064</b>	<b>-324 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 900 000	11 533 000
Langsiktig konserngjeld	7	5 936 233	5 936 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 836 233</b>	<b>17 469 233</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	5	24 056 613	29 804 224
Leverandørgjeld		2 187 621	1 812 295
Annen kortsiktig gjeld	8	32 720 566	632 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 964 800</b>	<b>32 248 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 801 033</b>	<b>49 717 789</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>72 183 969</b>	<b>49 393 129</b>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Nenset Utbygging AS

Frederic Kristoffersen  
styremedlem

Morten Borge  
styreleder



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### **Klassifiseringsprinsipper**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

### **Vurderingsprinsipper**

#### ***Fordringer***

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### ***Varelager - bygg under oppføring***

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### ***Inntekstføringsprinsipp***

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

### **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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse

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



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-292 404	-116 910
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 688 950	-1 409 316
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 981 355</b>	<b>-1 526 226</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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	7 130 260	3 441 310	-3 688 950
<b>Sum</b>	<b>7 130 260</b>	<b>3 441 310</b>	<b>-3 688 950</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 777 324	-3 795 970	3 981 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	647 064	354 660	-292 405
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## NOTE 3 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	30 000	-354 660	-324 660
Resultat 2023		-292 404	-292 404
EK 31.12.2023	<b>30 000</b>	<b>-647 064</b>	<b>-617 064</b>

Selskapets aksjekapital er 30 000,- fordelt på 100 aksjer a kr. 300,-.

## FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Regnskapet til Nenset Utbygging AS er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet.



## Note 4 Varer - Utbyggingsprosjekter og tomter for videresalg

	2023	2022
Tomter for videresalg	13 063 178	16 223 605
Prosjekt under utførelse	51 098 036	25 821 450
Prosjekt under utførelse trinn II	276 855	4 594
Hovedanlegg	7 671 655	7 307 701
Varer totalt	72 109 724	49 357 350

## Note 5 Pantelikret gjeld

	2023	2022
Byggelån	24 056 613	29 804 224
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	7 900 000	11 533 000
Totalt	31 958 636	41 339 246

Lånene er sikret med pant i selskapets varelager. Dette utgjør selskapets varelager med en bokført verdi pantsatte eiendeler er 72 109 724.

Pantet er pålydene 73 000 000,-.

I tillegg er det selvskyldnerkausjon på hver aksjeeier med fordeling etter brøk PBBL Prosjekt AS kr. 510 000,- Heimgard Bolig AS kr. 990 000,- totalt kr. 1 500 000

All gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt.

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NENSET UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimgard Bolig AS	66	66,0	66,0
Pbbl Prosjekt AS	34	34,0	34,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Note 7 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter og andre mellomværende

Eierselskapene har ytet Nenset Utbygging AS lån på tilsammen totalt kr. 5 936 233,-

Selskap	2023	2022
PBBL Prosjekt AS	1 982 200	1 982 200
Heimgard Bolig AS	3 954 033	3 954 033
<b>Sum</b>	<b>5 936 233</b>	<b>5 936 233</b>

Lån fra eierselskapene har ingen avtalt tilbakebetalingstidspunkt. Låna er ikke sikret med pant.

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag eier aksjene i PBBL Prosjekt AS og er forretningsfører for Nenset Utbygging AS.

## Note 8 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er påløpte renter på lånene fra eierselskapene med kr. 870 566,-.

Øvrig kortsiktig gjeld på kr 31 850 000,- er forskuddsbetalte inntekter pr 31.12.2023