



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 522 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESGATA 19 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aleksander Dammen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 07.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	236 309 982	294 713 276
Andre driftsinntekter	3	328 855	0
Sum inntekter		236 638 837	294 713 276
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	205 658 070	226 598 601
Annen driftkostnad		1 338 745	21 969
Sum kostnader		206 996 815	226 620 570
Driftsresultat		29 642 022	68 092 706
Finansinntekter og finanskostnader			
gevinst ved salg av aksjer		218 287	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	316 255	81 927
Annen renteinntekt		743 290	66 704
Sum finansinntekter		1 277 832	148 631
Annen rentekostnad		1 029	0
Sum finanskostnader		1 029	0
Netto finans		1 276 803	148 631
Ordinært resultat før skattekostnad		30 918 825	68 241 337
Skattekostnad	6	6 987 581	15 013 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 931 244	53 228 243
Årsresultat		23 931 244	53 228 243
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	23 931 245	53 228 243
Sum overføringer og disponeringer		23 931 245	53 228 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	104 824 293	103 926 006
Lån til foretak i samme konsern	5	3 891 326	4 408 879
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		128 715 619	128 334 885
Sum anleggsmidler		128 715 619	128 334 885
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	3 947 242	76 916 996
Anlegg under oppføring	2	347 625 990	251 718 158
Beholdning leiligheter	2	42 654 653	0
Sum varer		394 227 885	328 635 154
Fordringer			
Kundefordringer		81 512	100 834
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		114 043 773	135 246 340
Andre kortsiktige fordringer		1 943 105	549 625 931
Konsernfordringer	5	1 053 727	958 651
Sum fordringer		117 122 117	685 931 756
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 509 159	33 790 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 509 159	33 790 824
Sum omløpsmidler		543 859 161	1 048 357 734
SUM EIENDELER		672 574 780	1 176 692 619

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
Overkurs	7	148 929 482	228 929 482
Sum innskutt egenkapital		149 030 482	229 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	110 599 912	86 668 668
Sum opptjent egenkapital		110 599 912	86 668 668
Sum egenkapital		259 630 394	315 699 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 324 478	14 300 117
Sum avsetninger for forpliktelser		5 324 478	14 300 117
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	0	163 017 682
Sum annen langsiktig gjeld		0	163 017 682
Sum langsiktig gjeld		5 324 478	177 317 799
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	271 896 119	617 334 369
Leverandørgjeld	5	54 224 353	45 181 794
Betalbar skatt	6	15 963 220	9 872 453
Skyldige offentlige avgifter		16 290	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	4 000
Annen kortsiktig gjeld	5	65 519 926	11 283 053
Sum kortsiktig gjeld		407 619 908	683 675 669
Sum gjeld		412 944 386	860 993 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		672 574 780	1 176 692 618



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	278 907 547	357 874 288
Andre driftsinntekter	3	626 829	26 231
Sum inntekter		279 534 376	357 900 519
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	4	211 463	88 092
Prosjektkostnad	2	248 261 070	289 792 831
Annen driftkostnad		1 990 919	56 972
Sum kostnader		250 463 452	289 937 895
Driftsresultat		29 070 924	67 962 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		757 478	66 923
Sum finansinntekter		757 478	66 923
Annen rentekostnad		1 748	0
Sum finanskostnader		1 748	0
Netto finans		755 730	66 923
Ordinært resultat før skattekostnad		29 826 654	68 029 547
Skattekostnad	6	6 777 970	14 984 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 048 684	53 045 418
Årsresultat		23 048 684	53 045 418
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	23 048 683	53 045 418
Sum overføringer og disponeringer		23 048 683	53 045 418



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	2 908 584	4 238 860
Sum varige driftsmidler		2 908 584	4 238 860
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		22 908 584	24 238 860
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	88 494 985	71 748 261
Anlegg under oppføring	2	347 625 990	251 718 158
Beholdning leiligheter	2	42 654 653	0
Sum varer		478 775 628	323 466 419
Fordringer			
Kundefordringer		103 946	125 185
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		133 325 373	244 158 169
Andre kortsiktige fordringer		2 996 832	550 584 582
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		136 426 151	794 867 936
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 249 972	33 932 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 249 972	33 932 976
Sum omløpsmidler		648 451 751	1 152 267 331
SUM EIENDELER		671 360 335	1 176 506 191



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
Overkurs	7	148 846 571	228 846 571
Sum innskutt egenkapital		148 947 571	228 947 571
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	109 682 252	86 633 571
Sum opptjent egenkapital		109 682 252	86 633 571
Sum egenkapital		258 629 823	315 581 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 088 872	14 261 348
Sum avsetninger for forpliktelser		5 088 872	14 261 348
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	0	163 017 682
Sum annen langsiktig gjeld		0	163 017 682
Sum langsiktig gjeld		5 088 872	177 279 030
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	271 896 119	617 334 369
Betalbar skatt	6	15 963 220	9 872 453
Skyldig offentlige avgifter		16 290	12 500
Leverandørgjeld	5	54 246 084	45 143 644
Annen kortsiktig gjeld	5	65 519 926	11 283 053
Sum kortsiktig gjeld		407 641 639	683 646 019
Sum gjeld		412 730 511	860 925 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		671 360 334	1 176 506 191



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 555118

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aleksander Dammen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	236 309 982	294 713 276
Andre driftsinntekter	3	328 855	0
Sum inntekter		236 638 837	294 713 276
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	205 658 070	226 598 601
Annen driftkostnad		1 338 745	21 969
Sum kostnader		206 996 815	226 620 570
Driftsresultat		29 642 022	68 092 706
Finansinntekter og finanskostnader			
gevinst ved salg av aksjer		218 287	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	316 255	81 927
Annen renteinntekt		743 290	66 704
Sum finansinntekter		1 277 832	148 631
Annen rentekostnad		1 029	0
Sum finanskostnader		1 029	0
Netto finans		1 276 803	148 631
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	6 987 581	15 013 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 931 244	53 228 243
Årsresultat		23 931 244	53 228 243
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	23 931 245	53 228 243
Sum overføringer og disponeringer		23 931 245	53 228 243



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	104 824 293	103 926 006
Lån til foretak i samme konsern	5	3 891 326	4 408 879
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		128 715 619	128 334 885
Sum anleggsmidler		128 715 619	128 334 885

Omløpsmidler

Varer

Tomter under utvikling	2	3 947 242	76 916 996
Anlegg under oppføring	2	347 625 990	251 718 158
Beholdning leiligheter	2	42 654 653	0
Sum varer		394 227 885	328 635 154

Fordringer

Kundefordringer		81 512	100 834
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		114 043 773	135 246 340
Andre kortsiktige fordringer		1 943 105	549 625 931
Konsernfordringer	5	1 053 727	958 651
Sum fordringer		117 122 117	685 931 756

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		32 509 159	33 790 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 509 159	33 790 824

Sum omløpsmidler **543 859 161** **1 048 357 734**

SUM EIENDELER **672 574 780** **1 176 692 619**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
--------------	-----	---------	---------



Overkurs	7	148 929 482	228 929 482
Sum innskutt egenkapital		149 030 482	229 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	110 599 912	86 668 668
Sum opptjent egenkapital		110 599 912	86 668 668
Sum egenkapital		259 630 394	315 699 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 324 478	14 300 117
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 324 478	14 300 117
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	0	163 017 682
Sum annen langsiktig gjeld		0	163 017 682
Sum langsiktig gjeld		5 324 478	177 317 799
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	271 896 119	617 334 369
Leverandørgjeld	5	54 224 353	45 181 794
Betalbar skatt	6	15 963 220	9 872 453
Skyldige offentlige avgifter		16 290	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	4 000
Annen kortsiktig gjeld	5	65 519 926	11 283 053
Sum kortsiktig gjeld		407 619 908	683 675 669
Sum gjeld		412 944 386	860 993 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		672 574 780	1 176 692 618



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2,3	278 907 547	357 874 288
Andre driftsinntekter	3	626 829	26 231
Sum inntekter		279 534 376	357 900 519
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	4	211 463	88 092
Prosjektkostnad	2	248 261 070	289 792 831
Annen driftkostnad		1 990 919	56 972
Sum kostnader		250 463 452	289 937 895
Driftsresultat		29 070 924	67 962 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		757 478	66 923
Sum finansinntekter		757 478	66 923
Annen rentekostnad		1 748	0
Sum finanskostnader		1 748	0
Netto finans		755 730	66 923
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	29 826 654	68 029 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 048 684	53 045 418
Årsresultat		23 048 684	53 045 418
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	23 048 683	53 045 418
Sum overføringer og disponeringer		23 048 683	53 045 418



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	2 908 584	4 238 860
Sum varige driftsmidler		2 908 584	4 238 860
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		22 908 584	24 238 860
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	2	88 494 985	71 748 261
Anlegg under oppføring	2	347 625 990	251 718 158
Beholdning leiligheter	2	42 654 653	0
Sum varer		478 775 628	323 466 419
Fordringer			
Kundefordringer		103 946	125 185
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		133 325 373	244 158 169
Andre kortsiktige fordringer		2 996 832	550 584 582
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		136 426 151	794 867 936
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		33 249 972	33 932 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 249 972	33 932 976
Sum omløpsmidler		648 451 751	1 152 267 331
SUM EIENDELER		671 360 335	1 176 506 191

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000
Overkurs	7	148 846 571	228 846 571
Sum innskutt egenkapital		148 947 571	228 947 571
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	109 682 252	86 633 571
Sum opptjent egenkapital		109 682 252	86 633 571
Sum egenkapital		258 629 823	315 581 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 088 872	14 261 348
Sum avsetninger for forpliktelses		5 088 872	14 261 348
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	0	163 017 682
Sum annen langsiktig gjeld		0	163 017 682
Sum langsiktig gjeld		5 088 872	177 279 030
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	10	271 896 119	617 334 369
Betalbar skatt	6	15 963 220	9 872 453
Skyldig offentlige avgifter		16 290	12 500
Leverandørgjeld	5	54 246 084	45 143 644
Annen kortsiktig gjeld	5	65 519 926	11 283 053
Sum kortsiktig gjeld		407 641 639	683 646 019
Sum gjeld		412 730 511	860 925 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		671 360 334	1 176 506 191



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet inkluderer Nesgata 19 Utvikling AS og selskaper som Nesgata 19 Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Innteksføring og kostnadsføring Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen. Store boligprosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter. Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og



virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Datterselskap og tilknyttet selskap Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Varer Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note

3

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4945053.00	5367030.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000000.00	20000000.00

Annen langsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	163017682.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3708113.00	12122099.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet inkluderer Nesgata 19 Utvikling AS og selskaper som Nesgata 19 Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Innteksføring og kostnadsføring Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen. Store boligprosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter. Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og



virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Datterselskap og tilknyttet selskap Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Varer Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Mer om årsverk og lønn

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4326952.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-1118813.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3208139.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-299555.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



2908584.00

Årets av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
-88092.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Søppelsuganlegget ble overdratt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS høsten 2022 og har vært i drift siden 27. september 2022.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nesgata 19 Utvikling AS

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapet den 02.04.2024 kl. 09.00-10.00.
Generalforsamlingen ble gjennomført ved sirkulasjon av dokumenter.

Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 50 aksjer, representert ved Daniel Kjørberg Siraj.
OTTO OLSEN BOLIGUTVIKLING AS som representerer 50 aksjer, representert ved Line Norbye og Mette Melhus.

Således var alle aksjene representert.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Line Norbye og Mette Melhus ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning, samt revisors beretning ble gjennomgått.
Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at overskuddet på kr 23 931 245 beholdes i selskapet gjennom avsetning til annen egenkapital.

5. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for konsernet

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning samt revisors beretning for konsernet ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Daniel Kjørberg Siraj
Møteleder (elektronisk signert)

Line Norbye
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Mette Melhus
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 1 av 1





Verification

Transaction 09222115557514314342

Document

Nesgata 19 Utvikling AS - Protokoll fra ordinær
generalforsamling 02.04.24
Main document
1 page
Initiated on 2024-04-03 09:46:00 CEST (+0200) by
Aleksander Dammen (AD)
Finalised on 2024-04-09 19:56:54 CEST (+0200)

Initiator

Aleksander Dammen (AD)
OBOS BBL
Company reg. no. 937052766
aleksander.dammen@obos.no

Signatories

Daniel Kjørberg Siraj (DKS)
daniel.kjorberg.siraj@OBOS.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Daniel
Kjørberg Siraj"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-04-25 13:05:06 CEST (+0200)
Signed 2024-04-03 10:58:21 CEST (+0200)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Line
Norbye"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-09-06 13:39:04 CEST (+0200)
Signed 2024-04-03 14:32:12 CEST (+0200)

Mette Melhus (MM)
mette@melhus.cc

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Mette
Melhus"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2023-03-09 10:25:16 CET (+0100)
Signed 2024-04-09 19:56:54 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557514314342

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nesgata 19 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesgata 19 Utvikling AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets 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 og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nesgata 19 Utvikling AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: 21IPX-ZU1WF-0A7F-1YPV7-8DSD-UXAW6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 12:05:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 21IPX-ZU1WT-0A7F-1YPV7-8DD5D-UXAW6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSBERETNING 2023 FOR NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

VIRKSOMHETENS ART

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

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

Kvarteret Drift AS ble stiftet 16.05.2022, hvor Nesgata 19 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i selskapet

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling og resultat.

FREMTIDIG UTVIKLING

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

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

FINANSIELL RISIKO

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

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

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

Selskapene har tilfredsstillende likviditet per 31.12.2023, og fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom byggelån og ansvarlig lån fra eierne.

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

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for OBOS er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige



Verification

Transaction 09222115557513301099

Document

Nesgata 19 Utvikling konsern - Årsberetning 2023
Main document
2 pages
Initiated on 2024-03-20 13:00:23 CET (+0100) by Karoline
Rud (KR)
Finalised on 2024-03-21 08:38:02 CET (+0100)

Initiator

Karoline Rud (KR)
OBOS BBL
Company reg. no. 937052766
karoline.rud@obos.no

Signatories

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



The name returned by Norwegian BankID was "Leif
Edgar Johansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-07-10 16:06:52 CEST (+0200)
Signed 2024-03-20 15:29:39 CET (+0100)

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



The name returned by Norwegian BankID was "Stian
Svae"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)
Signed 2024-03-20 13:16:39 CET (+0100)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no



The name returned by Norwegian BankID was "Line
Norbye"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-09-06 13:39:04 CEST (+0200)
Signed 2024-03-20 17:09:15 CET (+0100)

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



The name returned by Norwegian BankID was "Anders
Skauge"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)
Signed 2024-03-21 08:38:02 CET (+0100)

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



The name returned by Norwegian BankID was "Erlend
Ullestad"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-10-28 10:41:53 CEST (+0200)
Signed 2024-03-20 15:18:52 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513301099

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





RESULTATREGNSKAP

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2023	2022	2023	2022
Prosjektinntekter	2,3	236 309 982	294 713 276	278 907 547	357 874 288
Andre driftsinntekter	3	328 855	0	626 829	26 231
Sum driftsinntekter		236 638 837	294 713 276	279 534 376	357 900 519
Prosjektkostnad	2	205 658 070	226 598 601	248 261 070	289 792 831
Avskrivning varige driftsmidler	4	0	0	211 463	88 092
Annen driftskostnad		1 338 745	21 969	1 990 919	56 972
Sum annen driftskostnad		206 996 815	226 620 570	250 463 453	289 937 895
Driftsresultat		29 642 022	68 092 706	29 070 923	67 962 624
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Gevinst ved salg av aksjer		218 287	0	0	0
Annen renteinntekt		743 290	66 704	757 478	66 923
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	316 255	81 927	0	0
Annen rentekostnad		1 029	0	1 748	0
Resultat av finansposter		1 276 803	148 631	755 729	66 923
Resultat før skattekostnad		30 918 826	68 241 337	29 826 653	68 029 547
Skattekostnad	6	6 987 581	15 013 094	6 777 970	14 984 129
Årsresultat		23 931 245	53 228 243	23 048 683	53 045 418
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	7	23 931 245	53 228 243	23 048 683	53 045 418
Sum overføringer		23 931 245	53 228 243	23 048 683	53 045 418



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EIENDELER	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2023	2022	2023	2022
ANLEGGSMIDLER					
VARIGE DRIFTSMIDLER					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	0	2 908 584	4 238 860
Sum varige driftsmidler		0	0	2 908 584	4 238 860
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
Investeringer i datterselskap	8	104 824 293	103 926 006	0	0
Lån til datterselskap	5	3 891 326	4 408 879	0	0
Andre langsiktige fordringer	5	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		128 715 619	128 334 885	20 000 000	20 000 000
Sum anleggsmidler		128 715 619	128 334 885	22 908 584	24 238 860
OMLØPSMIDLER					
VAREBEHOLDNING					
Tomter under utvikling	2	3 947 242	76 916 996	88 494 985	71 748 261
Anlegg under oppføring	2	347 625 990	251 718 158	347 625 990	251 718 158
Beholdning leiligheter	2	42 654 653	0	42 654 653	0
Sum anlegg under oppføring		394 227 885	328 635 153	478 775 628	323 466 419
FORDRINGER					
Kundefordringer		81 512	100 834	103 946	125 185
Opptjent, ikke fakturerte inntekter		114 043 773	135 246 340	133 325 373	244 158 169
Fordring på foretak i samme konsern	5	1 053 727	958 651	0	0
Andre kortsiktige fordringer		1 943 105	549 625 931	2 996 832	550 584 582
Sum fordringer		117 122 117	685 931 755	136 426 150	794 867 936
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 509 159	33 790 824	33 249 972	33 932 976
Sum omløpsmidler		543 859 161	1 048 357 733	648 451 750	1 152 267 331
Sum eiendeler		672 574 780	1 176 692 618	671 360 333	1 176 506 191

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 2



BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2023	2022	2023	2022
EGENKAPITAL					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
Aksjekapital	7,9	101 000	101 000	101 000	101 000
Overkurs	7	148 929 482	228 929 482	148 846 571	228 846 571
Sum innskutt egenkapital		149 030 482	229 030 482	148 947 571	228 947 571
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	7	110 599 912	86 668 668	109 682 252	86 633 571
Sum opptjent egenkapital		110 599 912	86 668 668	109 682 252	86 633 571
Sum egenkapital		259 630 394	315 699 150	258 629 823	315 581 142
GJELD					
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE					
Utsatt skatt	6	5 324 478	14 300 117	5 088 872	14 261 348
Sum avsetning for forpliktelser		5 324 478	14 300 117	5 088 872	14 261 348
ANNEN LANGSIKTIG GJELD					
Ansvarlig lån	5	0	163 017 682	0	163 017 682
Sum langsiktig gjeld		0	163 017 682	0	163 017 682
KORTSIKTIG GJELD					
Byggelån	10	271 896 119	617 334 369	271 896 119	617 334 369
Leverandørgjeld	5	54 224 353	45 181 794	54 246 084	45 143 644
Betalbar skatt	6	15 963 220	9 872 453	15 963 220	9 872 453
Skyldig offentlige avgifter		16 290	0	16 290	12 500
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	5	0	4 000	0	0
Annen kortsiktig gjeld	5	65 519 926	11 283 053	65 519 926	11 283 053
Sum kortsiktig gjeld		407 619 908	683 675 669	407 641 639	683 646 020
Sum gjeld		412 944 386	860 993 468	412 730 510	860 925 049
Sum egenkapital og gjeld		672 574 780	1 176 692 618	671 360 333	1 176 506 191

Oslo, 20.03.2024

Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgard Johansen
Styreleder

Stian Svae
Styremedlem

Line Norbye
Styremedlem

Anders Skauge
Styremedlem

Erlend Ullestad
Daglig leder

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

SIDE 3

BESKYTTET

Transaction 09222115557513301028 Signed LEJ, SS, LN, AS, EU



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NESGATA 19 UTVIKLING KONSERN

	Note	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
		2023	2022	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skattekostnad		30 918 826	68 241 337	29 826 653	68 029 547
Betalte skatter		0	0	-9 872 453	-724
Avskrivninger		0	0	211 463	88 092
Endring i varelager		-65 592 732	-233 109 734	-155 309 209	-37 720 928
Endring i kundefordringer og opptjent ikke fakturert		-526 065 623	-293 514 048	-436 433 476	-356 699 411
Endring i leverandørgjeld		9 042 559	12 255 736	9 102 440	12 217 491
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 139 347 047	8 948 633	1 069 128 696	8 073 983
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		587 650 078	-437 178 076	506 654 114	-306 011 949
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Lån til datterselskaper		422 477	-5 367 530	0	0
Salg av aksjer/andeler i datterselskaper		-898 287	133 167 794	0	0
Kjøp varige driftsmidler		0	0	1 118 813	-4 326 952
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-475 810	127 800 264	1 118 813	-4 326 952
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Opptak/nedbetaling ansvarlig lån		-163 017 682	36 048 288	-163 017 682	36 048 288
Opptak/nedbetaling byggelån		-345 438 250	305 134 369	-345 438 250	305 134 369
Inn-/utbetalinger av utbytte		-80 000 000	0	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-588 455 932	341 182 657	-508 455 932	341 182 657
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 281 665	31 804 845	-683 005	30 843 756
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		33 790 824	1 985 979	33 932 976	3 089 220
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		32 509 159	33 790 824	33 249 971	33 932 976

BESKYTTET

Transaction 09222115557513301028 Signed LEJ, SS, LN, AS, EU



NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolidering

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

Inntektsføring og kostnadsføring

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskostnader resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelesgraden beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

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

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

Varer

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

Fordringer

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

BESKYTTET

Transaction 0922221558754320000  Signed: 2024.05.14 14:30:00



Kontantstrømpoppstilling

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

NOTE 2 - VAREBEHOLDNING/PROSJEKTER

Nesgata 19 Utvikling AS:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Ferdigstilte, usolgte leilighet	Sum varer
IB per 01.01.2023	251 718 158	76 916 996	0	328 635 153
Netto aktivert/belastet 2023	95 907 832	-72 969 754	42 654 653	65 592 732
UB per 31.12.2023	347 625 990	3 947 242	42 654 653	394 227 885

	2023	2022
Inntektsføring	236 309 982	294 713 276
Kostnadsføring	205 658 070	226 598 601
Prosjektresultat	30 651 912	68 114 675

Nesgata 19 Utvikling konsern:

	Anlegg under opføring	Tomter for utbygging	Sum varer
IB per 01.01.2023	251 718 158	71 748 261	323 466 419
Netto aktivert/belastet 2023	95 907 832	16 746 723	112 654 556
UB per 31.12.2023	347 625 990	88 494 985	436 120 975

	2023	2022
Inntektsføring	278 907 547	357 874 288
Kostnadsføring	248 261 070	289 792 831
Prosjektresultat	30 646 477	68 081 458

Prosjektet Nesgata 19 - Kvarter 1 ble devis overlevert i 2023. Hus A og B ble overlevert i 2022, mens Hus C og D ble overlevert i løpet av 1. kvartal 2023. Prosjektet Nesgata 19 - Kvarter 2 ble byggestartet i oktober 2022. Selskapet har ikke identifisert noen tapprosjekter per 31.12.2023.

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	Nesgata 19 Utvikling AS	Nesgata 19 Utvikling konsern
Lovpålagt revisjon	18 194	24 985
Attestasjonstjenester	27 500	81 889
Sum	45 694	106 874

Kostnadsført honorar til revisor i 2023 knytter seg til Ernst & Young AS.

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg og anlegg	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01.2023	4 326 952	4 326 952
Tilgang driftsmidler	0	0
Justering av kostpris iht. årlig justeringsrett	-1 118 813	-1 118 813
Anskaffelseskost per 31.12.2023	3 208 139	3 208 139

Akkumulerte avskrivninger per 01.01.2023	-88 092	-88 092
Ordinære avskrivninger i år	-211 463	-211 463
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.2023	-299 555	-299 555

Bokført verdi per 31.12.2023	2 908 584	2 908 584
Levetid	20 år	

Søppelsuganlegget ble overdratt fra Nesgata 19 Utvikling AS til Kvarteret Drift AS høsten 2022 og har vært i drift siden 27. september 2022.

BESKYTTET

Transaction 09222115387313300000



Signé i L.E., S.S. Ut. v. Et.



NOTE 6 - SKATT

	Nesgata 19 Utvikling AS		Nesgata 19 Utvikling konsern	
	2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på årets resultat:				
Betalbar skatt	9 872 453	9 872 453	9 872 453	9 872 453
Endring i utsatt skatt/skattefordel	5 140 641	5 140 641	4 932 633	5 111 676
Skattekostnad	15 013 094	15 013 094	14 805 086	14 984 129
Skattepliktig inntekt:				
Resultat før skatt	30 918 826	68 241 337	29 826 653	68 029 547
Permanente forskjeller	1 061 194	0	1 061 194	74 560
Endring i midlertidige forskjeller	48 794 662	1 335 967	48 884 723	1 250 981
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-218 287	0	0	0
Avskåret rentefradrag	-7 996 306	5 548 288	-7 996 306	5 548 288
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-30 250 806	0	-30 250 806
Skattepliktig inntekt	72 560 088	44 874 786	71 776 264	44 652 570
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	15 963 219	9 872 453	15 964 411	9 872 453
Sum betalbar skatt i balansen	15 963 219	9 872 453	15 964 411	9 872 453

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

	Nesgata 19 Utvikling AS		Endring	Nesgata 19 Utvikling konsern		Endring
	2023	2022		2023	2022	
Driftsmidler	0	0	0	-5 075	84 986	90 061
Tilvirkningskontrakter	24 783 225	66 982 953	42 199 728	24 783 225	66 982 953	42 199 728
Varebeholdning	6 468 906	6 013 884	-455 021	6 468 906	6 013 884	-455 022
Avsetninger	-7 049 956	0	7 049 956	-7 049 956	0	7 049 956
Sum	24 202 175	72 996 837	48 794 662	24 197 100	73 081 823	48 884 723
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0	-1 065 860	-261 209	804 651
Avskåret rentefradrag	0	-7 996 306	-7 996 306	0	-7 996 306	-7 996 306
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	24 202 175	65 000 531	40 798 356	23 131 240	64 824 308	41 693 068
Utsatt skatt	5 324 478	14 300 117	8 975 638	5 088 873	14 261 348	9 172 475

NOTE 7 - EGENKAPITAL

Nesgata 19 Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2023	101 000	228 929 482	0	86 668 668	315 699 150
Årets resultat	0	0	0	23 931 245	23 931 245
Utbetalt utbytte	0	-80 000 000	0	0	-80 000 000
Egenkapital per 31.12.2023	101 000	148 929 482	0	110 599 912	259 630 394
Nesgata 19 Utvikling konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2023	101 000	228 846 571	0	86 533 571	315 581 142
Årets resultat	0	0	0	23 048 683	23 048 683
Utbetalt utbytte	0	-80 000 000	0	0	-80 000 000
Egenkapital per 31.12.2023	101 000	148 846 571	0	109 682 253	258 629 824

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

NOTE 8 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Datterselskap	Eierandel (%)	Balansført verdi	Årets resultat	Egenkapital per 31.12.2023
Kvarteret Drift AS	100%	100 000	-737 481	-735 329
Grindsag Borettslag	100%	61 486 107	2 895	422 895
Parsellen Borettslag	100%	43 238 186	2 519	262 519
Sum		104 824 293	-732 067	-49 915

*Stemmandelen tilsvare eierandelen.

NOTE 9 - AKSJONERER

Aksjekapitalen i Nesgata 19 Utvikling AS per 31.12 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer 1% per 31.12 var:

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

BESKYTTET

Transaction 09222215589734320000



Sigvold LT., SS, LH, AS, EU



Verification

Transaction 09222115557513301028

Document

Nesgata 19 Utvikling - Konsernregnskap 2023

Main document

9 pages

Initiated on 2024-03-20 12:59:50 CET (+0100) by Karoline Rud (KR)

Finalised on 2024-03-21 08:39:44 CET (+0100)

Initiator

Karoline Rud (KR)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

karoline.rud@obos.no

Signatories

Leif Edgar Johansen (LEJ)

leif.johansen@vikenfiber.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Leif Edgar Johansen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-07-10 16:06:52 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 15:28:23 CET (+0100)

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Stian Svae"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 13:13:38 CET (+0100)

Line Norbye (LN)

line@e6e.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Line Norbye"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-09-06 13:39:04 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 17:08:35 CET (+0100)

Anders Skauge (AS)

anders.skauge@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Anders Skauge"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)

Signed 2024-03-21 08:39:44 CET (+0100)

Erlend Ullestad (EU)

erlend.ullestad@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Erlend Ullestad"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-10-28 10:41:53 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 15:17:38 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513301028

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

