



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 538 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEBBENES UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kuskerudveien 16
1920 SØRUMSAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag-Erlend Enoksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	256 031 801	285 829 490
Annen driftsinntekt		313 845	209 333
Sum inntekter		256 345 646	286 038 823
Kostnader			
Varekostnad		205 477 641	240 001 349
Annen driftskostnad	3	3 793 328	1 508 188
Sum kostnader		209 270 968	241 509 537
Driftsresultat		47 074 677	44 529 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 005 160	115 201
Annen finansinntekt		2 010 776	52 662
Sum finansinntekter		6 015 936	167 863
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	5 314 084	4 434 870
Annen finanskostnad		7 662 318	4 047 667
Sum finanskostnader		12 976 402	8 482 537
Netto finans		-6 960 467	-8 314 674
Ordinært resultat før skattekostnad		40 114 211	36 214 612
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 825 125	7 967 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 289 086	28 246 695
Årsresultat		31 289 086	28 246 695
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	3 097 619	2 796 423
Konsernbidrag	9	28 191 467	25 450 272
Overføringer annen egenkapital	9	0	0
Sum overføringer og disponeringer		31 289 086	28 246 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	6 607 520	6 607 520
Sum varige driftsmidler		6 607 520	6 607 520
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	45 950 981	2 062 480
Sum finansielle anleggsmidler		45 950 981	2 062 480
Sum anleggsmidler		52 558 501	8 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	187 298 131	196 079 648
Fordringer			
Kundefordringer	4, 7	53 022 276	77 637 580
Andre fordringer		591 514	653 193
Sum fordringer		53 613 790	78 290 773
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 484 727	12 015 277
Sum omløpsmidler		250 396 647	286 385 697
SUM EIENDELER		302 955 148	295 055 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	0	
Sum opptjent egenkapital		0	
Sum egenkapital		1 000 000	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 138 112	2 203 430
Sum avsetninger for forpliktelser		1 138 112	2 203 430
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	90 064 857	72 414 632
Øvrig langsiktig gjeld	4	101 260 056	92 124 400
Sum annen langsiktig gjeld		191 324 913	164 539 032
Sum langsiktig gjeld		192 463 025	166 742 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	53 666 110	69 748 328
Leverandørgjeld	4	8 379 879	12 132 026
Betalbar skatt	5	1 939 004	
Annen kortsiktig gjeld	10	45 507 130	45 432 881
Sum kortsiktig gjeld		109 492 123	127 313 235
Sum gjeld		301 955 148	294 055 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		302 955 148	295 055 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 748224

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 538 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEBBENES UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kuskerudveien 16
1920 SØRUMSAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag-Erlend Enoksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 994 538 632
NEBBENES UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	256 031 801	285 829 490
Annen driftsinntekt		313 845	209 333
Sum inntekter		256 345 646	286 038 823
Kostnader			
Varekostnad		205 477 641	240 001 349
Annen driftskostnad	3	3 793 328	1 508 188
Sum kostnader		209 270 968	241 509 537
Driftsresultat		47 074 677	44 529 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 005 160	115 201
Annen finansinntekt		2 010 776	52 662
Sum finansinntekter		6 015 936	167 863
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	5 314 084	4 434 870
Annen finanskostnad		7 662 318	4 047 667
Sum finanskostnader		12 976 402	8 482 537
Netto finans		-6 960 467	-8 314 674
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 825 125	7 967 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 289 086	28 246 695
Årsresultat		31 289 086	28 246 695
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	3 097 619	2 796 423
Konsernbidrag	9	28 191 467	25 450 272
Overføringer annen egenkapital	9	0	0
Sum overføringer og disponeringer		31 289 086	28 246 695



Organisasjonsnr: 994 538 632
NEBBENES UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6, 7

6 607 520

6 607 520

Sum varige driftsmidler

6 607 520

6 607 520

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern

4

45 950 981

2 062 480

Sum finansielle
anleggsmidler

45 950 981

2 062 480

Sum anleggsmidler

52 558 501

8 670 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

7

187 298 131

196 079 648

Fordringer

Kundefordringer

4, 7

53 022 276

77 637 580

Andre fordringer

591 514

653 193

Sum fordringer

53 613 790

78 290 773

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

9 484 727

12 015 277

Sum omløpsmidler

250 396 647

286 385 697

SUM EIENDELER

302 955 148

295 055 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

8, 9

1 000 000

1 000 000

Sum innskutt egenkapital

1 000 000

1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

9

0

Sum opptjent egenkapital

0

Sum egenkapital

1 000 000

1 000 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 138 112	2 203 430
Sum avsetninger for forpliktelser		1 138 112	2 203 430
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	90 064 857	72 414 632
Øvrig langsiktig gjeld	4	101 260 056	92 124 400
Sum annen langsiktig gjeld		191 324 913	164 539 032
Sum langsiktig gjeld		192 463 025	166 742 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	53 666 110	69 748 328
Leverandørgjeld	4	8 379 879	12 132 026
Betalbar skatt	5	1 939 004	
Annen kortsiktig gjeld	10	45 507 130	45 432 881
Sum kortsiktig gjeld		109 492 123	127 313 235
Sum gjeld		301 955 148	294 055 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		302 955 148	295 055 697



Organisasjonsnr: 994 538 632
NEBBENES UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nebbenes Holding AS	9010.00	90.10%	Ordinære aksjer
Dee Holding AS	990.00	9.90%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Det foreligger ingen opsjoner, konvertible lån eller andre rettigheter til å tegne aksjer. Selskapet inngår i konsern med Nebbenes Holding AS. Det utarbeides konsernregnskap.

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76000.00	75500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14063.00	15750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	90063.00	91250.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Nebbenes Utvikling AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: CCNH3-UL3HS-OH2SF-NE44B-X3VU1-ZYOF3



Nebbenes Utvikling AS

Årsberetning 2021

Nebbenes Utvikling AS

Adresse: Kuskerudveien 16, 1920 SØRUMSAND
Org.nr: 994 538 632 MVA

Virksomhetens art

Nebbenes Utvikling AS driver med oppføring og salg av boliger. Selskapet har forretningslokale i Lillestrøm kommune.

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen er i 2021 256 345 646 kroner som er en nedgang på 10.38 % fra i fjor. Årsresultatet ble økt med 10.77 % til 31 289 086 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 302 955 148 kroner, sammenlignet med 295 055 697 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 0.3 % sammenlignet med 0.3 % i fjor.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Finansiell risiko

Selskapets likvide situasjon varierer med de ulike faser i prosjektene, men virksomheten har god likviditet. Virksomheten har god likviditet på balansedagen, og har hatt tilfredsstillende likviditet gjennom året. Det er etablert rutiner for å sikre god likviditetsstyring.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt aktiviteter i regnskapsåret.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet har utbyggingsområder som vil sikre god aktivitet i årene fremover. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling beskrives som god.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner med en forsikringsdekning på 10 mill. kroner.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har i 2021 ikke sysselsatt noen ansatte, men styret har hatt to medlemmer. Styret har bestått av en kvinne og en mann. Styret vil arbeide for å fremme likestilling i selskapet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø utover hva som er vanlig for bransjen.

Sørumsand, 24. mars 2022

Styret for Nebbenes Utvikling AS

Kåre Gustav Nebbenes

Styreleder

Evy Camilla
Ajaxson-Nebbenes
styremedlem

Dag-Erlend Enoksen

Daglig leder



Nebbenes Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	256 031 801	285 829 490
Annen driftsinntekt		313 845	209 333
Sum driftsinntekter		<u>256 345 646</u>	<u>286 038 823</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		205 477 641	240 001 349
Annen driftskostnad	3	3 793 328	1 508 188
Sum driftskostnader		<u>209 270 968</u>	<u>241 509 537</u>
Driftsresultat		<u>47 074 677</u>	<u>44 529 286</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 005 160	115 201
Annen finansinntekt		2 010 776	52 662
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	5 314 084	4 434 870
Annen finanskostnad		7 662 318	4 047 667
Netto finansposter		<u>-6 960 467</u>	<u>-8 314 674</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>40 114 211</u>	<u>36 214 612</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 825 125	7 967 917
Årsresultat		<u>31 289 086</u>	<u>28 246 695</u>
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	3 097 619	2 796 423
Konsernbidrag	9	28 191 467	25 450 272
Overføringer annen egenkapital	9	0	0
Sum disponert		<u>31 289 086</u>	<u>28 246 695</u>

Pemso Dokumentnøkkel: CCNH3-UL3HS-OH2SF-NE44B-X3VU1-ZYOF3



Nebbenes Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	6 607 520	6 607 520
Sum varige driftsmidler		6 607 520	6 607 520
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	4	45 950 981	2 062 480
Sum finansielle anleggsmidler		45 950 981	2 062 480
Sum anleggsmidler		52 558 501	8 670 000
Omløpsmidler			
Varer	7	187 298 131	196 079 648
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4, 7	53 022 276	77 637 580
Andre fordringer		591 514	653 193
Sum fordringer		53 613 790	78 290 773
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 484 727	12 015 277
Sum omløpsmidler		250 396 647	286 385 697
Sum eiendeler		302 955 148	295 055 697

Pemseo Dokumentnøkkel: CCNH3-UL3HS-OH2SF-NE44B-X3VU1-ZYOF3



Nebbenes Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		1 000 000	1 000 000
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	1 138 112	2 203 430
Sum avsetning for forpliktelser		1 138 112	2 203 430
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	90 064 857	72 414 632
Øvrig langsiktig gjeld	4	101 260 056	92 124 400
Sum annen langsiktig gjeld		191 324 913	164 539 032
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	53 666 110	69 748 328
Leverandørgjeld	4	8 379 879	12 132 026
Betalbar skatt	5	1 939 004	0
Annen kortsiktig gjeld	10	45 507 130	45 432 881
Sum kortsiktig gjeld		109 492 123	127 313 235
Sum gjeld		301 955 148	294 055 697
Sum egenkapital og gjeld		302 955 148	295 055 697

31. desember 2021
Sørumsand, 24. mars 2022Kåre Gustav Nebbenes
StyrelederEvy Camilla
Ajaxson-Nebbenes
styremedlemDag-Erlend Enoksen
Daglig leder

Permeo Dokumentnøkkel: CCNH3-UL3HS-OH2SF-NE44B-X3VU1-ZYOF3



Nebbenes Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		40 114 211	36 214 612
Periodens betalte skatt		0	-436 726
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		29 644 674	-34 206 639
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-39 334 713	13 726 183
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>30 424 172</u>	<u>15 297 430</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-6 607 520
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-6 607 520</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		91 541 110	102 748 131
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-89 973 103	-91 161 002
Utbetalinger av utbytte		-2 796 423	-745 558
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-31 726 306	-8 699 136
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-32 954 722</u>	<u>2 142 435</u>
Netto endring i likvider i året		-2 530 550	10 832 345
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>12 015 277</u>	<u>1 182 932</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>9 484 727</u>	<u>12 015 277</u>



Nebbenes Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nebbenes Utvikling AS inngår i konsernregnskapet til Nebbenes Holding AS. Nebbenes Holding AS har forretningskontor i Blaker. Konsernregnskapet kan utleveres ved henvendelse til Regnskapsregisteret.

Anleggskontrakter / Salgsinntekter

Selskapets inntekter er knyttet til oppføring og salg av boliger. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet og beregnet fullføringsgrad.

Fullføringsgraden vurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og består av boligeiendom som er vurdert til å ikke å ha en begrenset økonomisk levetid.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Garanti

Det er avsatt til mulige garantikostnader. Garantia avsetningen er i balanse oppført som annen kortsiktig gjeld.

Kontantstrømoppstilling

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



Nebbenes Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Oppføring og salg av boliger	256 031 801	285 829 490
<i>Geografisk fordeling</i>		
Romerike	256 031 801	285 829 490

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021
Lovpålagt revisjon	76 000
Andre tjenester	14 063

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Langsiktig fordring til foretak i samme konsern	45 950 981	2 062 480
Kundefordringer	0	3 975
Sum	<u>45 950 981</u>	<u>2 066 455</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	2 346 458	3 067 027
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	97 567 027	91 372 101
Langsiktig gjeld til nærstående selskap	3 693 029	752 299
Sum	<u>103 606 514</u>	<u>95 191 427</u>

Lån renteberegnes med 5,5 %.



Nebbenes Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021	2020
Betalbar skatt	9 890 443	6 276 034
Endring utsatt skatt	-1 065 318	1 691 883
Årets totale skattekostnad	8 825 125	7 967 917

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	40 114 211	36 214 612
Permanente forskjeller	0	3 191
Endring i midlertidige forskjeller	4 842 349	-7 690 376
Alminnelig inntekt	44 956 560	28 527 427
Ytet konsernbidrag	-36 142 906	-28 527 427
Årets skattegrunnlag	8 813 654	0
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 939 004	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021	2020
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	4 929 726	7 009 131
Varebeholdning	3 570 455	5 016 142
Gevinst- og tapskonto	594 974	743 718
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-3 921 918	-2 753 405
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	5 173 237	10 015 586
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 138 112	2 203 429

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	6 607 520
Anskaffelseskost 31.12.2021	6 607 520
Balanseført pr. 31.12.2021	6 607 520
Økonomisk levetid	Ingen avskr.



Nebbenes Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m. v

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	90 064 857	72 414 632
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	53 666 110	69 748 328
Sum pantsikret gjeld	<u>143 730 967</u>	<u>142 162 960</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Driftsmidler	6 607 520	6 607 520
Varer	187 298 131	196 079 648
Kundefordringer	53 022 276	77 637 580
Sum bokførte verdier	<u>246 927 927</u>	<u>280 324 748</u>

Alle lån er består av byggelån og tomtelån, gjeldsposter med avtalt forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12 kr 0. Anlegg under utførelse består i hovedsak av prosjekter i Romerikesområdet og balanseføres til kostpris med tillegg av andel dekningsgrad. Inntektsføringen skjer i takt med fullføringsgrad. Selskapet har flere prosjekter som er i ulike faser.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	100	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nebbenes Holding AS	9 010	90,1 %	90,1 %
Dee Holding AS	990	9,9 %	9,9 %
Sum	<u>10 000</u>	<u>100,0 %</u>	<u>100,0 %</u>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Det foreligger ingen opsjoner, konvertible lån eller andre rettigheter til å tegne aksjer. Selskapet inngår i konsern med Nebbenes Holding AS. Det utarbeides konsernregnskap.



Nebbenes Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	0	1 000 000
Årsresultat	0	31 289 086	31 289 086
Avsatt utbytte til minoritet	0	-3 097 619	-3 097 619
Avgitt konsernbidrag	0	-28 191 467	-28 191 467
Egenkapital 31.12.	1 000 000	0	1 000 000

Note 10 - Avsetning for forpliktelser

Avsetninger:	2021	2020
Garantiavsetning	3 921 918	2 753 404

Avsetninger for garantiarbeid og reklamasjoner mv representerer ledelsens beste estimat på garantiansvar knyttet til ordinære byggeprosjekter og garantiansvar etter Bustadsoppføringslova. Avsetningen dekker også forpliktelser i forhold til reklamasjoner, såvel påløpte som usikre. Selskapet er i garantitiden ansvarlig for skjulte mangler, og kan bli ansvarlig for å utbedre disse uten ekstra betaling. Avsetningen skal dekke såvel forhold som er avdekket, men hvor der er usikkerhet med hensyn til omfang og ansvar mv, samt forhold som ennå ikke er konstatert. Garantitiden er normalt 5 år.



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."

Evvy Camilla Ajaxson

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-208543

IP: 195.204.xxx.xxx

2022-03-24 13:22:30 UTC



Dag-Erlend Enoksen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-755631

IP: 193.91.xxx.xxx

2022-03-24 14:50:07 UTC



Kåre Gustav Nebbenes

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-243847

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-26 14:13:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCNH3-UL3H5-OH2SF-NE44B-X3VUT-ZV0F3

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/validate>



Statsautoriserte revisorer
Avanti Revisjon AS
Brugata 4, 3825 Lunde

Foretaksregisteret: NO 921 197 233 MVA
Tlf: 977 68 229 | E-post: post@avanti-as.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nebbenes Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nebbenes Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 31 289 086. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 3

Uavhengig revisors beretning – Nebbenes Utvikling AS

Pennneo Dokumentnøkkel: SQJEC-YAVET-HEVUU-B5K7-BOJEB-GETXQ



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige



- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lunde, 24. mars 2022
Avanti Revisjon AS

Elektronisk signatur

Tommy Nielsen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SQJEC-YAVET-HEVUU-B5K7-BOJEB-GETXQ



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."

Tommy Nielsen (Fødsels- og personnummer er validert)

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: Avanti Revisjon AS

Serienummer: 9578-5995-4-63466

IP: 185.83.xxx.xxx

2022-03-26 14:22:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SQJEC-YAVEI-HEVUU-B5K7-BOIE8-GETXQ

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/validate>