



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 193 510
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESKROKEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Neskroken 5
3233 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Sandbu
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2024

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, 04.09.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 89 818 | 130 670 |
| Sum kostnader | | 89 818 | 130 670 |
| Driftsresultat | | -89 818 | -130 670 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 021 | |
| Sum finansinntekter | | 4 021 | |
| Annen rentekostnad | | 523 236 | 397 463 |
| Sum finanskostnader | | 523 236 | 397 463 |
| Netto finans | | -519 215 | -397 463 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 | -609 033 | -528 133 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat | | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -609 033 | -528 133 |
| Totalresultat | | -609 033 | -528 133 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -609 033 | -528 133 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -609 033 | -528 133 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum anleggsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 359 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 359 | |
| Sum omløpsmidler | | 5 359 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 10 892 200 | 10 743 847 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 500 000 | 500 000 |
| Overkurs | | 500 000 | 500 000 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | 5 | 5 300 000 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 300 000 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 190 759 | 1 581 726 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 190 759 | -1 581 726 |
| Sum egenkapital | | 4 109 241 | -581 726 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 6 400 000 | 6 379 564 |
| Langsiktig konserngjeld | | 87 547 | 4 720 450 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 487 547 | 11 100 015 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 487 547 | 11 100 014 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 173 580 | 171 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 832 | 54 547 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 295 412 | 225 559 |
| Sum gjeld | | 6 782 959 | 11 325 573 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 892 200 | 10 743 847 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 714319

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 193 510
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESKROKEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Neskroken 5
3233 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Sandbu
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024

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



Organisasjonsnr: 923 193 510
NESKROKEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 89 818 | 130 670 |
| Sum kostnader | | 89 818 | 130 670 |
| Driftsresultat | | -89 818 | -130 670 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 021 | |
| Sum finansinntekter | | 4 021 | |
| Annen rentekostnad | | 523 236 | 397 463 |
| Sum finanskostnader | | 523 236 | 397 463 |
| Netto finans | | -519 215 | -397 463 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 | -609 033 | -528 133 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat | | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -609 033 | -528 133 |
| Totalresultat | | -609 033 | -528 133 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -609 033 | -528 133 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -609 033 | -528 133 |



Organisasjonsnr: 923 193 510
NESKROKEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3

Sum varige driftsmidler 10 886 841 10 743 847

Sum anleggsmidler 10 886 841 10 743 847

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 5 359 5 359

Sum omløpsmidler 5 359 0

SUM EIENDELER 10 892 200 10 743 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 500 000 500 000

Overkurs 500 000 500 000

Ikke registrert

kapitalforhøyelse 5 5 300 000

Sum innskutt egenkapital 6 300 000 1 000 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 2 190 759 1 581 726

Sum opptjent egenkapital -2 190 759 -1 581 726

Sum egenkapital 4 109 241 -581 726

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 6 6 400 000 6 379 564

Langsiktig konserngjeld 87 547 4 720 450



| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 487 547 | 11 100 015 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 487 547 | 11 100 014 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 173 580 | 171 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | 121 832 | 54 547 |
| Sum kortsiktig gjeld | 295 412 | 225 559 |
| Sum gjeld | 6 782 959 | 11 325 573 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 10 892 200 | 10 743 847 |



Organisasjonsnr: 923 193 510
NESKROKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Robert Hagen
2024-07-15

 BankID Signing
Knut Aaresen
2024-07-18

 BankID Signing
Ivar Sandbu
2024-07-19

 BankID Signing
Arne Surde
2024-07-20

 BankID Signing
Lars Christian Berger
2024-07-21

Årsregnskap 2023

Neskroken Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 193 510



RESULTATREGNSKAP

NESKROKEN UTVIKLING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftskostnad | 1 | 89 818 | 130 670 |
| Sum driftskostnader | | 89 818 | 130 670 |
| Driftsresultat | | -89 818 | -130 670 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 021 | 0 |
| Rentekostnad til tilknyttet selskap | | 0 | 397 463 |
| Annen rentekostnad | | 523 236 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -519 215 | -397 463 |
| Resultat før skattekostnad | 2 | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat | | -609 033 | -528 133 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 0 | -528 133 |
| Overført til udekket tap | | 609 033 | 0 |
| Sum overføringer | | -609 033 | -528 133 |



BALANSE

NESKROKEN UTVIKLING AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum anleggsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 359 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 5 359 | 0 |
| Sum eiendeler | | 10 892 200 | 10 743 847 |



BALANSE

NESKROKEN UTVIKLING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 500 000 | 500 000 |
| Overkurs | | 500 000 | 500 000 |
| Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse | 5 | 5 300 000 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 300 000 | 1 000 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | | -2 190 759 | -1 581 726 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 190 759 | -1 581 726 |
| Sum egenkapital | | 4 109 241 | -581 726 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 6 400 000 | 6 379 564 |
| Langsiktig konserngjeld | | 87 547 | 4 720 450 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 487 547 | 11 100 015 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 173 580 | 171 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 832 | 54 547 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 295 412 | 225 559 |
| Sum gjeld | | 6 782 959 | 11 325 573 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 10 892 200 | 10 743 847 |

Sandefjord, 15.07.2024
Styret i Neskroken Utvikling AS

Ivar Sandbu
styreleder

Børre Lervik Brekka
styremedlem

Lars Christian Berger
styremedlem

Knut Aanesen
styremedlem

Arne Sunde
styremedlem

Robert Hagen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Note 1 Lønnskostnader

Neskroken Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -609 033 | -528 133 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -609 033 | -528 133 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Varige driftsmidler | -1 | -1 | 0 |
| Sum | -1 | -1 | 0 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 031 392 | -1 422 359 | 609 033 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 031 393 | 1 422 360 | -609 033 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 3 Anleggsmidler

| | Tomter og anlegg under utførelse | Sum |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |
| Anskaffelseskost 31.12.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |
| Bokført verdi 31.12.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |

Anleggsmidlene knytter seg til tomter med bokført verdi på 8 423 367 kr og anlegg under utførelse med bokført verdi på 2 463 475 kr.



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NESKROKEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 5 000,0 | 500 000 |
| Sum | 100 | | 500 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------|----------|-----------|-------------|
| NESKROKEN HOLDING AS | 100 | 100,0 | 100,0 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Ikke registrert kapitalforhøyelse | Udekket tap | Sum |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 500 000 | 500 000 | 0 | -1 581 726 | -581 726 |
| Pr. 01.01.2023 | 500 000 | 500 000 | 0 | -1 581 726 | -581 726 |
| Årets underskudd | | | | -609 033 | -609 033 |
| Andre endringer | 0 | 0 | 5 300 000 | | 0 5 300 000 |
| Pr. 31.12.2023 | 500 000 | 500 000 | 5 300 000 | -2 190 759 | 4 109 241 |

Ikke registrert kapitalforhøyelse er registrert gjennomført 23.01.2024

Note 6 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | -6 400 000 | -6 379 564 |
| Sum | -6 400 000 | -6 379 564 |

Sparebanken Sør har 1. prioritets pant i selskapets tomt Neskroken 5 med et beløp på 3 mill kr., og i selskapets tomt Neskroken 7 med 6 mill kr, og tomt Neskroken 3 med 3 mill kr, som sikkerhet for lån pålydende tilsammen 6,4 mill kr.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Neskroken Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neskroken Utvikling AS som viser et underskudd på kr 609 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnokket, ZLZK2-AFH88-GBNNV-Z70IH-4DVUL-WP3X0



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. juli 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZLZK2-AFH88-GBVNV-Z70IH-4DVUL-WP3X0



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."

Breivold, Arild

Partner

På vegne av: Unic Revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1775252

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-07-30 15:34:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLZK2-AFH88-GBVNV-Z70IH-4DVUL-WP3X0

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>



 BankID Signing
Robert Hagen
2024-07-15

 BankID Signing
Knut Aanesen
2024-07-18

 BankID Signing
Ivar Sandbu
2024-07-19

 BankID Signing
Arne Sunde
2024-07-20

 BankID Signing
Lars Christian Berger
2024-07-21

Børre Brekka

Årsregnskap 2023

Neskroken Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 193 510

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
1c8b5ccf46b901e8e7c2613cb7adbb8ea4472db0d57a95192a6b0f1287e7f86c8ac0fa8a223a91d9fc93859ded2bfe872699897993ab7470.



RESULTATREGNSKAP

NESKROKEN UTVIKLING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftskostnad | 1 | 89 818 | 130 670 |
| Sum driftskostnader | | 89 818 | 130 670 |
| Driftsresultat | | -89 818 | -130 670 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 021 | 0 |
| Rentekostnad til tilknyttet selskap | | 0 | 397 463 |
| Annen rentekostnad | | 523 236 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -519 215 | -397 463 |
| Resultat før skattekostnad | 2 | -609 033 | -528 133 |
| Årsresultat | | -609 033 | -528 133 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 0 | -528 133 |
| Overført til udekket tap | | 609 033 | 0 |
| Sum overføringer | | -609 033 | -528 133 |



BALANSE

NESKROKEN UTVIKLING AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| Sum anleggsmidler | | 10 886 841 | 10 743 847 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 359 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 5 359 | 0 |
| Sum eiendeler | | 10 892 200 | 10 743 847 |



BALANSE

NESKROKEN UTVIKLING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 500 000 | 500 000 |
| Overkurs | | 500 000 | 500 000 |
| Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse | 5 | 5 300 000 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 300 000 | 1 000 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | | -2 190 759 | -1 581 726 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 190 759 | -1 581 726 |
| Sum egenkapital | | 4 109 241 | -581 726 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 6 400 000 | 6 379 564 |
| Langsiktig konserngjeld | | 87 547 | 4 720 450 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 487 547 | 11 100 015 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 173 580 | 171 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 832 | 54 547 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 295 412 | 225 559 |
| Sum gjeld | | 6 782 959 | 11 325 573 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 10 892 200 | 10 743 847 |

Sandefjord, 15.07.2024
Styret i Neskroken Utvikling AS

Ivar Sandbu
styreleder

Børre Lervik Brekka
styremedlem

Lars Christian Berger
styremedlem

Knut Aanesen
styremedlem

Arne Sunde
styremedlem

Robert Hagen
styremedlem

NESKROKEN UTVIKLING AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Note 1 Lønnskostnader

Neskroken Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -609 033 | -528 133 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -609 033 | -528 133 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|------------|------------|----------|
| Varige driftsmidler | -1 | -1 | 0 |
| Sum | -1 | -1 | 0 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 031 392 | -1 422 359 | 609 033 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 031 393 | 1 422 360 | -609 033 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 3 Anleggsmidler

| | Tomter og anlegg under utførelse | Sum |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |
| Anskaffelseskost 31.12.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |
| Bokført verdi 31.12.23 | 10 886 842 | 10 886 842 |

Anleggsmidlene knytter seg til tomter med bokført verdi på 8 423 367 kr og anlegg under utførelse med bokført verdi på 2 463 475 kr.



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NESKROKEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 5 000,0 | 500 000 |
| Sum | 100 | | 500 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------|----------|-----------|-------------|
| NESKROKEN HOLDING AS | 100 | 100,0 | 100,0 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | | Ikke registrert kapitalforhøyelse | | Sum |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| | Overkurs | | Udekket tap | | |
| Pr. 31.12.2022 | 500 000 | 500 000 | 0 | -1 581 726 | -581 726 |
| Pr. 01.01.2023 | 500 000 | 500 000 | 0 | -1 581 726 | -581 726 |
| Årets underskudd | | | | -609 033 | -609 033 |
| Andre endringer | 0 | 0 | 5 300 000 | | 0 5 300 000 |
| Pr. 31.12.2023 | 500 000 | 500 000 | 5 300 000 | -2 190 759 | 4 109 241 |

Ikke registrert kapitalforhøyelse er registrert gjennomført 23.01.2024

Note 6 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | -6 400 000 | -6 379 564 |
| Sum | -6 400 000 | -6 379 564 |

Sparebanken Sør har 1. prioritets pant i selskapets tomt Neskroken 5 med et beløp på 3 mill kr., og i selskapets tomt Neskroken 7 med 6 mill kr, og tomt Neskroken 3 med 3 mill kr, som sikkerhet for lån pålydende tilsammen 6,4 mill kr.



Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Neskroken Utvikling -----

Unikt dokument Id:

a6c78a90-efc6-4356-bd51-6619d5f3ae51

Dokument finger avtrykk:

88ebedc8b5ccf46b901e8e7c2613cb7adbb8ea4472db0d57a95192a6b0f1287e7f86c8ac0fa8a223a91d
9fc93859ded2bfe872699897993ab7470e8447c7fd31

Undertegnede



Børre Brekka

E-post: b.brekka@icloud.com

Enhet: Safari 17.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP adresse: 92.220.105.42

Tillitsfullt tidsstempel:

2024-07-30 06:43:22 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2024-07-30 06:43:22 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Revisjonslogg

| Tillitsfullt tidsstempel | Hendelse med innsamlede revisjonsdato |
|--------------------------|---|
| 2024-07-30 06:43:22 UTC | Dokument ble signert av Børre Brekka (b.brekka@icloud.com) Enhet: Safari 17.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 92.220.105.42 - IP Lokasjon: Kragerø, Norway |
| 2024-07-30 06:43:17 UTC | Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Børre Brekka (b.brekka@icloud.com) Enhet: Safari 17.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 92.220.105.42 - IP Lokasjon: Kragerø, Norway |
| 2024-07-30 06:42:32 UTC | Dokument ble åpnet av Børre Brekka (b.brekka@icloud.com) Enhet: Safari 17.5 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 92.220.105.42 - IP Lokasjon: Kragerø, Norway |
| 2024-07-22 13:57:07 UTC | Dokument ble sendt til Børre Brekka (b.brekka@icloud.com) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.238.206.84 - IP Lokasjon: Sæby, Denmark |
| 2024-07-22 13:57:05 UTC | Dokument ble forseglet av Aider (post@aider.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.238.206.84 - IP Lokasjon: Sæby, Denmark |
| 2024-07-22 13:55:45 UTC | Dokument ble opprettet av Aider (post@aider.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.238.206.84 - IP Lokasjon: Sæby, Denmark |



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.