



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sigrid Villa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	6	342 206 848	75 880 789
Leieinntekter			30 371
Sum inntekter		342 206 848	75 911 160
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 6	290 457 403	73 032 218
Annen driftskostnad	2	86	363 262
Sum kostnader		290 457 489	73 395 481
Driftsresultat		51 749 359	2 515 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 455
Sum finansinntekter			2 455
Netto finans			2 455
Ordinært resultat før skattekostnad		51 749 359	2 518 134
Skattekostnad	5	11 384 859	553 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 364 500	1 964 145
Årsresultat		40 364 500	1 964 145
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 364 500	1 964 145
Totalresultat		40 364 500	1 964 145
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	40 364 500	1 964 145
Sum overføringer og disponeringer		40 364 500	1 964 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		2 225 383
Sum immaterielle eiendeler			2 225 383
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	237 093 800	237 093 800
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Andre langsiktige fordringer	10	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		257 093 800	257 093 800
Sum anleggsmidler		257 093 800	259 319 183
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	4 770 905	8 344 255
Anlegg under oppføring	6	90 754 514	64 173 355
Sum varer		95 525 419	72 517 610
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt		389 120 637	48 153 789
Konsernfordringer	9		16 438
Sum fordringer		389 120 637	48 170 227
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 985 979	4 334 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 979	4 334 695
Sum omløpsmidler		486 632 035	125 022 532
SUM EIENDELER		743 725 835	384 341 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	101 000	101 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	4	228 929 482	228 929 482
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		229 030 482	229 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	33 440 425	-6 924 075
Sum opptjent egenkapital		33 440 425	-6 924 075
Sum egenkapital		262 470 907	222 106 408
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 159 476	
Sum avsetninger for forpliktelser		9 159 476	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		
Ansvarlig lånekapital	7	126 969 394	124 521 376
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		126 969 394	124 521 376
Sum langsiktig gjeld		136 128 870	124 521 376
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	312 200 000	15 000 000
Leverandørgjeld		32 926 058	22 713 932
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	9		
Sum kortsiktig gjeld		345 126 058	37 713 932
Sum gjeld		481 254 928	162 235 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		743 725 835	384 341 716



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 438968

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sigrid Villa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	6	342 206 848	75 880 789
Leieinntekter			30 371
Sum inntekter		342 206 848	75 911 160
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 6	290 457 403	73 032 218
Annen driftskostnad	2	86	363 262
Sum kostnader		290 457 489	73 395 481
Driftsresultat		51 749 359	2 515 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 455
Sum finansinntekter			2 455
Netto finans			2 455
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	11 384 859	553 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 364 500	1 964 145
Årsresultat		40 364 500	1 964 145
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 364 500	1 964 145
Totalresultat		40 364 500	1 964 145
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	40 364 500	1 964 145
Sum overføringer og disponeringer		40 364 500	1 964 145



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		2 225 383
Sum immaterielle eiendeler			2 225 383
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	237 093 800	237 093 800
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Andre langsiktige fordringer	10	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		257 093 800	257 093 800
Sum anleggsmidler		257 093 800	259 319 183
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	4 770 905	8 344 255
Anlegg under oppføring	6	90 754 514	64 173 355
Sum varer		95 525 419	72 517 610
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt		389 120 637	48 153 789
Konsernfordringer	9		16 438
Sum fordringer		389 120 637	48 170 227
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	1 985 979	4 334 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 985 979	4 334 695
Sum omløpsmidler		486 632 035	125 022 532
SUM EIENDELER		743 725 835	384 341 716

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	101 000	101 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	4	228 929 482	228 929 482
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		229 030 482	229 030 482
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	33 440 425	-6 924 075
Sum opptjent egenkapital		33 440 425	-6 924 075
Sum egenkapital		262 470 907	222 106 408
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 159 476	
Sum avsetninger for forpliktelses		9 159 476	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		
Ansvarlig lånekapital	7	126 969 394	124 521 376
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		126 969 394	124 521 376
Sum langsiktig gjeld		136 128 870	124 521 376
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	312 200 000	15 000 000
Leverandørgjeld		32 926 058	22 713 932
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	9		
Sum kortsiktig gjeld		345 126 058	37 713 932
Sum gjeld		481 254 928	162 235 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		743 725 835	384 341 716



Organisasjonsnr: 917 522 766
NESGATA 19 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nesgata 19 Utvikling AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 30. mars 2022.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS ved Jørgen Stavrum (e.f) som representerte 50% av aksjene.

OTTO OLSEN BOLIGUTVIKLING AS ved Line Norbye som representerte 50% av aksjene.

Således var alle aksjene representert.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Jørgen Stavrum ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Samtlige aksjonærer gir sitt samtykke til en kortere innkallingsfrist enn hva som fremgår av aksjeloven § 5-10.

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

Line Nordbye ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

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

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning med 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 NOK 40.364.500 beholdes i selskapet gjennom overføring til annen egenkapital.

5. Valg av revisor

Ernst & Young AS – org. nr. 976 389 387 ble valgt som selskapets revisor.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Jørgen Stavrum
Møteleder (elektronisk signert)

Line Norbye
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Side 1 av 1



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466143383

Dokument

Nesgata 19 Utvikling AS - Generalforsamlingsprotokoll
30.03.22
Hoveddokument
1 side
Initiert på 2022-03-30 09:27:41 CEST (+0200) av Sigrid
Villa (SV)
Ferdigstilt den 2022-03-30 17:16:23 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sigrid Villa (SV)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
sigrid.villa@obos.no
41467308

Signerende parter

Line Norbye (LN)
line@e6e.no



Navnet norsk BankID oppga var "Line Norbye"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-02-14 23:42:17 CET (+0100)
Signert 2022-03-30 17:16:23 CEST (+0200)

Jørgen Stavrum (JS)
jorgen.stavrum@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)
Signert 2022-03-30 10:02:59 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Nesgata 19 Utvikling AS – org.nr. 917 522 766

Notat til årsregnskapet 2021

Utelatelse av datterselskap fra konsolidering, RL § 3-8

Nesgata 19 Utvikling AS har som formål å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

Selskapet stiftet i 2019 Høvleriet Borettslag med bakgrunn i å eie og utvikle fast eiendom og omsetning av boliger. Nesgata 19 Utvikling AS betalte da for alle andelene i borettslaget. Andelene selges fortløpende til boligkjøperne og alle andeler overleveres når prosjektet avsluttes. Andelen er planlagt overlevert i 2022. Intensjonen og realiteten ved opprettelse av borettslaget var midlertidig eie som et ledd i ordinær virksomhet.

Selskapet anskaffet også i 2019 datterselskapet 2. Kvarter AS med bakgrunn i å eie og utvikle fast eiendom på neste kvartal i området, og omsette boliger. Når utviklingen av boligene er ferdige vil selskapet ikke lengre eies av Nesgata 19 Utvikling AS, men overføres til borettslaget som etableres. Dermed er intensjonen og realiteten ved opprettelse av dette selskapet også midlertidig eie og ikke et ledd i ordinær virksomhet.

Selskapet har både salgsinntekt over MNOK 70 og mer enn MNOK 35 i balansesum og oppfyller dermed krav for å gå inn under betegnelsen øvrig foretak. Terskelverdien må være oppnådd over 2 år på rad og Nesgata 19 Utvikling AS oppfylte også denne terskelverdien i 2020. Selskapet skulle derfor utarbeidet konsernregnskap i 2021 i henhold til dette. RL § 3-8, første ledd, kommer her til anvendelse som følge av at investeringen er midlertidig anskaffet.

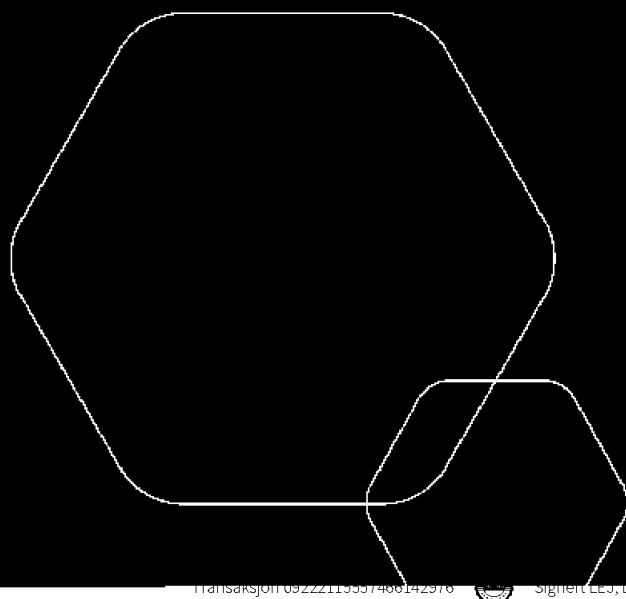
BESKYTTET



Årsregnskap 2021

Nesgata 19 Utvikling AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 522 766

Transaksjonsnr 09222115537480142978  Signert ELD, EN, AS, JS, EU



ÅRSBERETNING 2021 FOR NESGATA 19 UTVIKLING AS

VIRKSOMHETENS ART

Nesgata 19 Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a 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 og daglig leder kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapets ledelse og styre som er valg inn i selskapet som representant for OBOS-konsernet er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL, dette gjelder daglig leder og 2 av styremedlemmene. 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 juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen. De 2 andre styremedlemmene er ikke dekket under noen styreansvarsforsikring.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Nesgata 19 Utvikling AS har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Selskapets styre består av fire personer, hvorav en er kvinne. Selskapet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet har bygg under oppføring og påvirker gjennom det miljøet. For å begrense uheldig påvirkning på miljøet har selskapet fokus på temaer som blant annet utslipp, materialbruk, overvannshåndtering, artsmangfold og å bygge et godt boområde og boliger med kvaliteter som står seg over tid.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 40 364 500 som foreslås disponert til annen egenkapital.

Oslo, 30.03.2022
Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgar Johansen
styreleder

Line Norbye
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem

Jørgen Stavrum
styremedlem

Erlend Ullestad
daglig leder





RESULTATREGNSKAP

NESGATA 19 UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	6	342 206 848	75 880 789
Leieinntekter		0	30 371
Sum driftsinntekter		342 206 848	75 911 160
Prosjektkostnader	2, 6	290 457 403	73 032 218
Annen driftskostnad	2	86	363 262
Sum driftskostnader		290 457 489	73 395 481
Driftsresultat		51 749 359	2 515 679
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	2 455
Resultat av finansposter		0	2 455
Resultat før skattekostnad		51 749 359	2 518 134
Skattekostnad	5	11 384 859	553 990
Årsresultat		40 364 500	1 964 145
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	40 364 500	1 964 145
Sum overføringer		40 364 500	1 964 145





BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	0	2 225 383
Sum immaterielle eiendeler		0	2 225 383
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	10	237 093 800	237 093 800
Andre langsiktige fordringer	10	20 000 000	20 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		257 093 800	257 093 800
Sum anleggsmidler		257 093 800	259 319 183
OMLØPSMIDLER			
Tomter under utvikling	6	4 770 905	8 344 255
Anlegg under oppføring	6	90 754 514	64 173 355
Sum varer		95 525 419	72 517 610
FORDRINGER			
Opptjent, ikke fakturert inntekt		389 120 637	48 153 789
Konsernfordringer	9	0	16 438
Sum fordringer		389 120 637	48 170 227
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 985 979	4 334 695
Sum omløpsmidler		486 632 035	125 022 532
Sum eiendeler		743 725 835	384 341 716





BALANSE

NESGATA 19 UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 4	101 000	101 000
Overkurs	4	228 929 482	228 929 482
Sum innskutt egenkapital		229 030 482	229 030 482
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	33 440 425	-6 924 075
Sum opptjent egenkapital		33 440 425	-6 924 075
Sum egenkapital		262 470 907	222 106 408
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	9 159 476	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	7	126 969 394	124 521 376
Sum annen langsiktig gjeld		126 969 394	124 521 376
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	312 200 000	15 000 000
Leverandørgjeld		32 926 058	22 713 932
Sum kortsiktig gjeld		345 126 058	37 713 932
Sum gjeld		481 254 928	162 235 308
Sum egenkapital og gjeld		743 725 835	384 341 716

Oslo, 30.03.2022
Styret i Nesgata 19 Utvikling AS

Leif Edgar Johansen
styreleder

Line Norbye
styremedlem

Anders Skauge
styremedlem

Jørgen Stavrum
styremedlem

Erlend Ullestad
daglig leder

NESGATA 19 UTVIKLING AS

SIDE 5





INDIREKTE KONTANTSTRØM

NESGATA 19 UTVIKLING AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		51 749 359	2 518 134
Endring i varelager	6	-23 007 809	-21 457 803
Endring i leverandørgjeld		10 212 126	15 816 808
Endring i balansen knyttet til fusjon		0	-7 101 639
Endring i opptjent, ikke fakturert inntekt	6	-340 966 848	-48 153 789
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 564 456	621 819
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-298 448 716	-57 756 470
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	7	0	41 000 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	8	296 100 000	15 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		296 100 000	56 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 348 716	-1 756 470
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	11	4 334 695	6 091 165
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	11	1 985 979	4 334 695





Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

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 tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter 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 salgsspris 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. 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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap 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





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. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 2 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl. mva):

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	50 362	73 161
Andre tjenester		27 125
Sum	50 362	100 286





Note 3 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nesgata 19 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 010,0	101 000
Sum	100		101 000

Eierstruktur

Selskapet hadde følgende aksjonærer pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Otto Olsen Boligutvikling AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	101 000	228 929 482	0	-6 924 075	222 106 408
Årets resultat	0	0	0	40 364 500	40 364 500
Pr 31.12.2021	101 000	228 929 482	0	33 440 425	262 470 907

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.





Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	11 384 859	553 990
Skattekostnad ordinært resultat	11 384 859	553 990
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	51 749 359	2 518 134
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-58 447 561	-15 885 242
Avskåret rentefradrag	2 448 018	0
Skattepliktig inntekt	-4 250 184	-13 367 108
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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	70 242 409	9 868 254	-60 374 155
Varebeholdning	4 090 395	6 016 989	1 926 594
Sum	74 332 804	15 885 243	-58 447 561
Akkumulert fremførbart underskudd	-30 250 806	-13 966 644	16 284 162
Avskåret rentefradrag	-2 448 018	0	2 448 018
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	41 633 980	1 918 599	-39 715 381
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	9 159 476	-2 225 383	-11 384 859





Note 6 - Varebeholdning / Prosjekter

	Anlegg under oppføring	Tomter for utbygging	Sum varer
IB pr. 01.01.2021	64 173 355	8 344 255	72 517 610
Netto aktivert/belastet 2021	26 581 160	-3 573 351	23 007 809
UB 31.12.2021	90 754 514	4 770 905	95 525 419

	2021	2020
Inntektsføring	342 206 848	75 880 789
Kostnadsføring	290 457 403	73 032 218
Prosjektresultat	51 749 444	2 848 571

Tomten er regulert til boligformål og påløpte kostnader unntatt salgskostnader balanseføres. Byggestart for Kvartal 1 fant sted sommeren 2020.

Note 7 - Ansvarlig lån

Nesgata 19 Utvikling AS har ansvarlig lån hos OBOS Nye Hjem AS og Otto Olsen Boligutvikling AS. Lånet forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, p.t 3,45 % p.a og kapitaliseres hvert halvår etterskuddsvis. Lånet er avdragsfritt frem til selskapet har tilstrekkelig fri likviditet til å innfri lånet, og renten tillegges lånesaldo inntil denne dato.

OBOS Nye Hjem AS	2021	2020
Hovedstol	68 000 000	47 500 000
Økning/Nedbetaling i år	0	20 500 000
Renter tidligere år	4 003 892	4 495 087
Kapitaliserte renter i år	1 410 152	-491 195
Sum	73 414 044	72 003 892

Otto Olsen Boligutvikling AS	2021	2020
Hovedstol	50 500 000	30 000 000
Økning/Nedbetaling i år	0	20 500 000
Renter tidligere år	2 017 483	1 798 657
Kapitaliserte renter i år	1 037 866	218 826
Sum	53 555 349	52 517 483

Sum ansvarlig lån	126 969 394	124 521 376
Sum renter i år	2 448 018	-272 369

Note 8 - Byggelån

I forbindelse med prosjekteringen og oppføringen av Kvarteret Lillestrøm, inngikk Nesgata 19 Utvikling AS en lånerammeavtale med Nordea Bank i oktober 2020. Rammeavtalen består av to lån, hvorav den ene lånet (lån A) er et kommitert lån på kr. 444 300 000 for bygging av hus A og B og det andre lånet (lån B) er ukommitert på kr. 244 375 000 for bygging av hus C og D.

Total låneramme utgjør kr. 688 675 000. Lånene skal være innfridd innen 28.02.2023.

Lånet forrentes etter 3 måneders NIBOR tillagt en margin på 2,20% p.a. Pr 31.12.2021 er det trukket kr. 312 200 000 av lån A.





Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring konsernselskap	2021	2020
Høvleriet Borettslag (datterselskap)	0	16 438
Sum	0	16 438

Note 10 - Aksjer i datterselskap

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
2. Kvarter AS	100 %	103 826 006	-38 833	1 092 602
Høvleriet BRL	100 %	133 267 794	3 292	1 120 854
Sum		237 093 800	-35 541	2 213 456

Virkelig verdi av aksjene i datterselskapene overstiger bokført verdi av egenkapitalen som følge av merverdier på tomtene.

Nesgata 19 Utvikling AS inngikk i 2016 avtale om kjøp av Nesgaten 19 AS, som eier en større boligutviklingstomt i Lillestrøm. Kjøpet ble gjennomført ved at byggeområdene ble utfisjonert fra Nesgaten 19 AS og inn i nystiftede tomteaksjeselskaper, som ble overdratt til Nesgata 19 Utvikling AS etter hvert som de ble byggeklare. I 2019 fikk Nesgata 19 Utvikling AS eierskap til den første delen av tomteområdet (1. og 2. Kvarter), gjennom kjøp av aksjene i 1. Kvarter Holding AS og 2. Kvarter AS. Den resterende delen av tomteområdet (3., 4. og 5. Kvarter) vil bli overdratt senere. I 2020 startet byggingen av boliger.

Ved inngåelse av avtalen i 2016 betalte Nesgata 19 Utvikling AS et forskudd på kjøp av aksjer på kr 20 000 000. Forskuddet skal avregnes i sluttoppgjøret, som skal finne sted senest 01.01.2025. Forskuddet er ikke benyttet som vederlag for 1. Kvarter Holding AS og 2. Kvarter AS. I årsregnskapet er forskuddet klassifisert som langsiktig fordring.

Note 11 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466142976

Dokument

Nesgata 19 Utvikling AS - Årsregnskap 2021
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2022-03-30 09:24:12 CEST (+0200) av Sigrid
Villa (SV)
Ferdigstilt den 2022-04-01 11:57:15 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sigrid Villa (SV)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
sigrid.villa@obos.no
41467308

Signerende parter

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

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Leif Edgar Johansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-03-02 05:12:46 CET (+0100)
Signert 2022-03-30 16:58:08 CEST (+0200)

Line Norbye (LN)
line@e6e.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Line Norbye"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-02-14 23:42:17 CET (+0100)
Signert 2022-04-01 11:57:15 CEST (+0200)

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

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Skauge"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-11-01 22:29:59 CET (+0100)
Signert 2022-03-30 09:34:45 CEST (+0200)

Jørgen Stavrum (JS)
jorgen.stavrum@obos.no

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-10-27 12:11:01 CEST (+0200)
Signert 2022-03-30 10:04:57 CEST (+0200)

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

 **bank ID**

Navnet norsk BankID oppga var "Erlend Ullestad"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-10-27 11:48:41 CEST (+0200)
Signert 2022-03-31 10:44:48 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466142976

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i Nesgata 19 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nesgata 19 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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 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.

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

Oslo, 30. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2022-04-07 16:31

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.