



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 704 591
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 4 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-397 063 888	-3 721 403
Varekostnad	2	397 063 888	3 721 403
Annen driftskostnad		216 292	58 535
Sum kostnader		216 292	58 535
Driftsresultat		-216 292	-58 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		554 689	
Sum finansinntekter		554 689	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 223 083	
Annen rentekostnad		378 071	
Sum finanskostnader		10 601 154	
Netto finans		-10 046 465	
Resultat før skattekostnad		-10 262 757	-58 535
Skattekostnad på resultat	3	-2 257 806	-12 878
Årsresultat		-8 004 951	-45 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 004 951	-45 657
Totalresultat		-8 004 951	-45 657
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-8 004 951	-45 657
Sum overføringer og disponeringer		-8 004 951	-45 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 684	12 878
Sum immaterielle eiendeler		4 684	12 878
Sum anleggsmidler		4 684	12 878
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	400 785 291	3 721 403
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		533 750	
Sum fordringer		533 750	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 477 055	1 845 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 477 055	1 845 911
Sum omløpsmidler		412 796 096	5 567 314
SUM EIENDELER		412 800 780	5 580 192
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	8 034 000	
Sum innskutt egenkapital		9 034 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	8 050 608	45 657
Sum opptjent egenkapital		-8 050 608	-45 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		983 392	954 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	363 373 083	4 072 462
Sum annen langsiktig gjeld		363 373 083	4 072 462
Sum langsiktig gjeld		363 373 083	4 072 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	45 378 156	
Leverandørgjeld		3 066 148	553 388
Sum kortsiktig gjeld		48 444 304	553 388
Sum gjeld		411 817 387	4 625 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 800 780	5 580 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 522908

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 704 591
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 4 AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 143
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Petter Christian Nissen-Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 931 704 591
NESELVA HAGEBY 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-397 063 888	-3 721 403
Varekostnad	2	397 063 888	3 721 403
Annen driftskostnad		216 292	58 535
Sum kostnader		216 292	58 535
Driftsresultat		-216 292	-58 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		554 689	
Sum finansinntekter		554 689	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 223 083	
Annen rentekostnad		378 071	
Sum finanskostnader		10 601 154	
Netto finans		-10 046 465	
Resultat før skattekostnad		-10 262 757	-58 535
Skattekostnad på resultat	3	-2 257 806	-12 878
Årsresultat		-8 004 951	-45 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 004 951	-45 657
Totalresultat		-8 004 951	-45 657
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-8 004 951	-45 657
Sum overføringer og disponeringer		-8 004 951	-45 657



Organisasjonsnr: 931 704 591
NESELVA HAGEBY 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	4 684	12 878
---------------------	---	-------	--------

Sum immaterielle eiendeler		4 684	12 878
----------------------------	--	-------	--------

Sum anleggsmidler		4 684	12 878
-------------------	--	-------	--------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	400 785 291	3 721 403
-----------	---	-------------	-----------

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer		533 750	
------------	--	---------	--

Sum fordringer		533 750	
----------------	--	---------	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.

		11 477 055	1 845 911
--	--	------------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 477 055	1 845 911
--	--	------------	-----------

Sum omløpsmidler		412 796 096	5 567 314
------------------	--	-------------	-----------

SUM EIENDELER		412 800 780	5 580 192
---------------	--	-------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
--------------	------	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	4	8 034 000	
----------------------------	---	-----------	--

Sum innskutt egenkapital		9 034 000	1 000 000
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4	8 050 608	45 657
-------------	---	-----------	--------

Sum opptjent egenkapital		-8 050 608	-45 657
--------------------------	--	------------	---------

Sum egenkapital		983 392	954 343
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	6	363 373 083	4 072 462
-------------------------	---	-------------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld		363 373 083	4 072 462
----------------------------	--	-------------	-----------



Sum langsiktig gjeld		363 373 083	4 072 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	45 378 156	
Leverandørgjeld		3 066 148	553 388
Sum kortsiktig gjeld		48 444 304	553 388
Sum gjeld		411 817 387	4 625 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 800 780	5 580 192



Organisasjonsnr: 931 704 591
NESELVA HAGEBY 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i
Neselva Hageby 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Neselva Hageby 4 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 8 004 951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Akershus AS
Postboks 335
N-1411 Kolbotn

Besøksadresse:
Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25

Tlf.: +47 66 81 79 00
E-post: akershus@rg.no

Foretaksregisteret
NO 967 604 364 MVA

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Statsautoriserte
revisorer

SIGNICAT



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. 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trollåsen, 8. april 2025
Revisorgruppen Akershus AS

Håkon Mæland
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert.



Elektronisk signatur

Signert av

Mæland, Håkon



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.04.2025 17:40:39

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

NESELVA HAGEBY 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Varekostnad	2	397 063 888	3 721 403
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-397 063 888	-3 721 403
Annen driftskostnad		216 292	58 535
Sum driftskostnader		216 292	58 535
Driftsresultat		-216 292	-58 535
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		554 689	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 223 083	0
Annen rentekostnad		378 071	0
Resultat av finansposter		-10 046 465	0
Resultat før skattekostnad		-10 262 757	-58 535
Skattekostnad på resultat	3	-2 257 806	-12 878
Årsresultat		-8 004 951	-45 657
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	8 004 951	45 657
Sum overføringer		-8 004 951	-45 657

NESELVA HAGEBY 4 AS

SIDE 1



BALANSE

NESELVA HAGEBY 4 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	4 684	12 878
Sum immaterielle eiendeler		4 684	12 878
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		4 684	12 878
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	400 785 291	3 721 403
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		533 750	0
Sum fordringer		533 750	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 477 055	1 845 911
Sum omløpsmidler		412 796 096	5 567 314
Sum eiendeler		412 800 780	5 580 192

NESELVA HAGEBY 4 AS

SIDE 2



BALANSE

NESELVA HAGEBY 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	8 034 000	0
Sum innskutt egenkapital		9 034 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-8 050 608	-45 657
Sum opptjent egenkapital		-8 050 608	-45 657
Sum egenkapital		983 392	954 343
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	363 373 083	4 072 462
Sum annen langsiktig gjeld		363 373 083	4 072 462
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	45 378 156	0
Leverandørgjeld		3 066 148	553 388
Sum kortsiktig gjeld		48 444 304	553 388
Sum gjeld		411 817 387	4 625 849
Sum egenkapital og gjeld		412 800 780	5 580 192

Sandvika, 08.04.2025
Styret i Neselva Hageby 4 AS

Erik Cato Ender
styreleder

Petter Christian Nissen-Lie
styremedlem/daglig leder

Nanna Fløgstad Sohlberg
styremedlem



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

NESELVA HAGEBY 4 AS

Selskapet ble stiftet: 26.04.2023

Regnskapsprinsipper.

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk (GRS) for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendel og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel linært over antatt økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Boligprosjekt - pant o.l.

	2024	2023
Kostpris aktiverte bygge og prosjekteringskostnader	400 785 291	3 721 406
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	45 378 156	0

Selskapets er innvilget byggelån på 180 mill er ved utgangen av 2024. Konsernets bankforbindelse har generalpant i tomteområdet for 250 mill.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

NESELVA HAGEBY 4 AS

Note 3 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Andel skatt mottatt konsernbidrag	-2 266 000	0
Brutto endring utsatt skatt	8 194	-12 878
Årets totale skattekostnad	-2 257 806	-12 878
Herav henført til ekstraordinært resultat	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-2 257 806	-12 878

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-10 262 757	-58 535
Mottatt konsernbidrag	10 300 000	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-37 243	58 535
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt, 22%	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Beregning av utsatt skatt	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Midlertidige forskjeller			
Underskudd til fremføring	Negativ -21 292	-58 535	-37 243
Sum netto midlertidige forskjeller	-21 292	-58 535	-37 243
Utsatt skatt, 22%	-4 684	-12 878	8 194

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000 000	0	-45 657	954 343
Mottatt konsernbidrag		8 034 000		8 034 000
Årsresultat			-8 004 951	-8 004 951
Egenkapital 31.12.	1 000 000	8 034 000	-8 050 608	983 392

Note 5 - Aksjonærinformasjon

Eierstruktur:

Aksjonær i Neselva Hageby 4 AS pr. 31.12. var:

	Antall aksjer	Eierandel %	Stemmeandel %
Sandekra AS	1 000	100,00	100,00
	1 000	100,00	100,00

Note 6 - Konsern mellomværende

	2024	2023
Nesleva Hageby 3 AS (søsterselskap)	52 910 868	2 122 462
Sandekra AS (morselskap)	310 462 215	1 950 000
Sum gjeld	363 373 083	4 072 462



Elektronisk signatur

Signert av

Sohlberg, Nanna Fløgstad



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 09:11:25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Nissen-Lie, Petter Christian



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 10:32:14

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Ender, Erik Cato



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.04.2025 08:26:39

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.