



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 736	408 737
Sum inntekter		408 736	408 737
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	55 336	48 917
Sum kostnader		55 336	48 917
Driftsresultat		353 400	359 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter			1
Annen rentekostnad		1 840 272	1 492 266
Sum finanskostnader		1 840 272	1 492 266
Netto finans		-1 840 272	-1 492 266
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 486 872	-1 132 445
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 486 872	-1 132 445
Årsresultat	6	-1 486 872	-1 132 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 486 872	-1 132 445
Totalresultat		-1 486 872	-1 132 445
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 486 872	-1 132 445
Sum overføringer og disponeringer		-1 486 872	-1 132 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9		40 966 163
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler			40 966 163
Sum anleggsmidler		0	40 966 163
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 9	48 177 638	
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7		
Sum fordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		365	590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365	590
Sum omløpsmidler		48 178 003	590
SUM EIENDELER		48 178 003	40 966 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		4 603 491	3 116 619
Sum opptjent egenkapital		-4 603 491	-3 116 619
Sum egenkapital	6	-4 573 491	-3 086 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		52 742 744	44 038 371
Sum annen langsiktig gjeld		52 742 744	44 038 371
Sum langsiktig gjeld		52 742 744	44 038 371
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 750	15 000
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld	7	8 750	15 000
Sum gjeld		52 751 494	44 053 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 178 003	40 966 752



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 743302

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 049 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOBIL UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nydalsveien 12B
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Rune Hetle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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 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

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: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		408 736	408 737
Sum inntekter		408 736	408 737
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	55 336	48 917
Sum kostnader		55 336	48 917
Driftsresultat		353 400	359 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter			1
Annen rentekostnad		1 840 272	1 492 266
Sum finanskostnader		1 840 272	1 492 266
Netto finans		-1 840 272	-1 492 266
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 486 872	-1 132 445
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 486 872	-1 132 445
Årsresultat	6	-1 486 872	-1 132 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 486 872	-1 132 445
Totalresultat		-1 486 872	-1 132 445
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 486 872	-1 132 445
Sum overføringer og disponeringer		-1 486 872	-1 132 445



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL UTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3, 9		40 966 163
--------------	------	--	------------

Maskiner og anlegg	3		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	3		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	3		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler			40 966 163
--------------------------------	--	--	-------------------

Sum anleggsmidler		0	40 966 163
--------------------------	--	----------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3, 9	48 177 638	
-----------	------	------------	--

Fordringer

Kundefordringer	7		
-----------------	---	--	--

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	7		
------------	---	--	--

Sum fordringer	7		
-----------------------	----------	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		365	590
----	--	-----	-----

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		365	590
------------------------------	--	------------	------------

Sum omløpsmidler		48 178 003	590
-------------------------	--	-------------------	------------

SUM EIENDELER		48 178 003	40 966 752
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	2		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8		
Udekket tap		4 603 491	3 116 619
Sum opptjent egenkapital		-4 603 491	-3 116 619
Sum egenkapital	6	-4 573 491	-3 086 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		52 742 744	44 038 371
Sum annen langsiktig gjeld		52 742 744	44 038 371
Sum langsiktig gjeld		52 742 744	44 038 371
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 750	15 000
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld	7	8 750	15 000
Sum gjeld		52 751 494	44 053 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 178 003	40 966 752



Organisasjonsnr: 919 049 448
NOBIL 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



Årsregnskap 2021

Nobil Utvikling AS

Resultatregnskap
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 049 448



Resultatregnskap			
Nobil Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		408 736	408 737
Sum driftsinntekter		408 736	408 737
Annen driftskostnad	4	55 336	48 917
Sum driftskostnader		55 336	48 917
Driftsresultat		353 400	359 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1
Annen rentekostnad		1 840 272	1 492 266
Resultat av finansposter		-1 840 272	-1 492 266
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 486 872	-1 132 445
Ordinært resultat		-1 486 872	-1 132 445
Årsresultat	6	-1 486 872	-1 132 445
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 486 872	1 132 445
Sum overføringer		-1 486 872	-1 132 445



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	0	40 966 163
Sum varige driftsmidler		0	40 966 163
Sum anleggsmidler		0	40 966 163
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	3, 9	48 177 638	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		365	590
Sum omløpsmidler		48 178 003	590
Sum eiendeler		48 178 003	40 966 752



Balanse			
Nobil Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-4 603 491</u>	<u>-3 116 619</u>
Sum opptjent egenkapital		-4 603 491	-3 116 619
Sum egenkapital	6	-4 573 491	-3 086 619
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern		<u>52 742 744</u>	<u>44 038 371</u>
Sum annen langsiktig gjeld		52 742 744	44 038 371
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	<u>8 750</u>	<u>15 000</u>
Sum kortsiktig gjeld	7	8 750	15 000
Sum gjeld		52 751 494	44 053 371
Sum egenkapital og gjeld		48 178 003	40 966 752
Oslo, 30.06.2022 Styret i Nobil Utvikling AS			
<u>Jan Erik Rivelsrud</u> styreleder		<u>Jan Rune Hettle</u> styremedlem/daglig leder	
Nobil Utvikling AS		Side 4	



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

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.

Varer

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

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nobil Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NOBIL EIENDOM AS	30 000	100,0	100,0

Styremedlemmene i Nobil Utvikling AS indirekte eier 100% av aksjene i selskapet.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter
Kostpris 01.01.	40 966 162
Årets tilgang	0
Årets avgang	40 966 162
Kostpris 31.12	40 966 162
Avskrivning	0%

Tomtene er stillet som sikkerhet for morselskapets pantelån i Danske Bank på NOK 40 000 105.

Det er gjort en omklassifisering i balansen fra varige driftsmidler til prosjekt under utførelse.



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Sum	0	0

Lønnskostnader

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har i 2021 ikke utbetalt ytelser til styret eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021 og er ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning ihht lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr16 250,- inkl. mva, hvorav kr.16 250,- er for lovbestemt revisjon.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-1 486 872	-1 132 445
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1	0
Skattepliktig inntekt	-1 486 872	-1 132 446

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 603 492	-3 116 619	1 486 872
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 603 491	3 116 619	-1 486 872
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 6 Egenkapital

		Aksjekapital	Sum
Pr. 01.01.2021	30 000	-1 984 174	-1 984 174
Årets underskudd		-1 132 445	-1 132 445
Pr. 31.12.2021	30 000	-3 116 619	-3 116 619

Hele aksjekapitalen er tapt, men selskapet har en betydelig merverdi utover bokført verdi i tomten de eier på 132 mål med beliggenhet på Nordstandshøgda i Oslo. Nobil Utvikling AS er uenig med festerne av tomten på innløsningsretten. Tvisten skal behandles i lagmannsretten i september 2021 og dommen forventet å klargjøre hvordan tomten kan utnyttes. Nobil Utvikling AS har hatt store kostnader i forbindelse med dette. En vesentlig del av kostnadene er aktivert, men dette har også påvirket selskapets resultat og forsinket prosessen rundt utvikling av eiendommen.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktig gjeld Nobil Eiendom AS	52 742 744	44 038 371

Lånet løper med renten gitt av Danske Bank til Nobil Eiendom AS. All gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets utgang.

Note 8 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er i sin helhet tapt. Selskapet er ikke i en situasjon hvor det må realisere verdier på kort tid, og aksjonærer er villig til å tilføre selskapet nødvendig kapital ved behov. Det legges til grunn at det er grunnlag for fortsatt drift i selskapet.

Note 9 Prosjekt under utførelse

Tomteverdi og utviklingskostnader knyttet til selskapet prosjekt i Midtåsen er omklassifisert fra varige driftsmidler til prosjekt under utførelse i 2021.



Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2
Postboks 853, 9488 Harstad
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no
Org. no: 997 398 610 MVA

Til generalforsamlingen i Nobil Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nobil Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 486 872. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Nobil Utvikling AS



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>

Harstad, 9. juli 2022

Enter Revisjon Hålogaland AS

Torunn Berg

Statsautorisert revisor