



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 209
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRBYEN BOLIGSALG AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

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, 03.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	250 000	148 108 417
Sum inntekter		250 000	148 108 417
Kostnader			
Varekostnad		260 065	118 068 042
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	180 876	2 446 060
Sum kostnader		440 941	120 514 101
Driftsresultat		-190 941	27 594 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 243 417	492 237
Sum finansinntekter		1 243 417	492 237
Annen rentekostnad		25 579	2 271 016
Annen finanskostnad		53	2 701 761
Sum finanskostnader		25 632	4 972 777
Netto finans		1 217 786	-4 480 540
Ordinært resultat før skattekostnad		1 026 845	23 113 776
Skattekostnad på ordinært resultat	3	270 563	5 687 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		756 282	17 426 236
Årsresultat		756 282	17 426 236
Årsresultat etter minoritetsinteresser		756 282	17 426 236
Totalresultat		756 282	17 426 236
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	756 282	17 426 236



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		756 282	17 426 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 243 417	67 941 185
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 243 417	67 941 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 582 491	2 569 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 582 491	2 569 328
Sum omløpsmidler		11 825 908	70 510 513
SUM EIENDELER		11 825 908	70 510 513
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	346 995	346 995
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	635 194	18 465 116
Sum innskutt egenkapital		982 189	18 812 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 296 282	40 710 327
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 296 282	40 710 327
Sum egenkapital		2 278 470	59 522 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	95 734	
Sum avsetninger for forpliktelser		95 734	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5		
Sum langsiktig gjeld		95 734	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 338	70 313
Betalbar skatt	3	174 829	9 917 763
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	9 227 537	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 451 704	10 988 076
Sum gjeld		9 547 438	10 988 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 825 908	70 510 513



Årsregnskap

2021

Nærbyen Boligsalg AS

Org.nr.: 921 284 209



Nærbyen Boligsalg AS

Årsberetning for 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver eiendomsutvikling, og er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har ferdigstilt et boligprosjekt på Sorgenfri i Trondheim kommune.

Økonomi

I 2021 (2020) ble selskapets omsetning 0,3 (148,1) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 1,0 (23,1) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble -0,2 (27,6) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var -8,9 millioner kroner (369,7), og fra finansieringsaktiviteter -49,8 millioner kroner (-322,4).

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn daglig leder, som er en mann. Styret består av tre menn og en kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret har ikke tegnet egen styreansvarsforsikring.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har ved årsslutt ingen ekstern finansiering fra kredittinstitusjon siden prosjektet er realisert. Svingningene i rentemarkedet vil derfor kun i liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponering mot endringer i valutakurser er liten da det vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Selskapet har solgt alle leilighetene i prosjektet, og har således ingen risiko ift svingninger i boligmarkedet.

**Kredittrisiko**

Selskapet har fått oppgjør for alle leiligheter og har ingen utestående fordringer. Selskapet har således ingen kredittrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapet har likvide midler til å betjene gjelden, og likviditetsrisikoen anses som lav. Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Årsresultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Nærbyen Boligsalg AS:

Overføring til annen egenkapital: NOK 756 282

Totalt disponert: NOK 756 282

Trondheim, 29.06.2022

Anders Teodorsen
styreleder

Rune Pedersen
styremedlem

Rigmor Frost
styremedlem

Arne Marius Djøgne
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder



Nærbyen Boligsalg AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	250 000	148 108 417
Sum driftsinntekter		<u>250 000</u>	<u>148 108 417</u>
Varekostnad		260 065	118 068 042
Annen driftskostnad	2	180 876	2 446 060
Sum driftskostnader		<u>440 941</u>	<u>120 514 101</u>
Driftsresultat		<u>-190 941</u>	<u>27 594 316</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 243 417	492 237
Annen rentekostnad		25 579	2 271 016
Annen finanskostnad		53	2 701 761
Resultat av finansposter		<u>1 217 786</u>	<u>-4 480 540</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 026 845</u>	<u>23 113 776</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	270 563	5 687 540
Årsresultat		<u>756 282</u>	<u>17 426 236</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	756 282	17 426 236
Sum overføringer		<u>756 282</u>	<u>17 426 236</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	<u>1 243 417</u>	<u>67 941 185</u>
Sum fordringer		<u>1 243 417</u>	<u>67 941 185</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 582 491	2 569 328
Sum omløpsmidler		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>
Sum eiendeler		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	18 465 116
Sum innskutt egenkapital		<u>982 189</u>	<u>18 812 111</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	<u>1 296 282</u>	<u>40 710 327</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 296 282</u>	<u>40 710 327</u>
Sum egenkapital		<u>2 278 470</u>	<u>59 522 438</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	<u>95 734</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>95 734</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 338	70 313
Betalbar skatt	3	174 829	9 917 763
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>9 227 537</u>	<u>1 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 451 704</u>	<u>10 988 076</u>
Sum gjeld		<u>9 547 438</u>	<u>10 988 076</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>

Trondheim, 29.06.2022
Styret i Nærbyen Boligsalg AS

Anders Teodorsen
styreleder

Rune Pedersen
styremedlem

Rigmor Frost
styremedlem

Arne Marius Djønn
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Nærbyen Boligsalg AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 026 845	23 113 776
Periodens betalte skatt		9 917 763	0
Endring i varelager		0	89 633 483
Endring i kundefordringer		0	256 876 957
Endring i leverandørgjeld		-20 975	70 313
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-249	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-8 912 142</u>	<u>369 694 528</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inn-/utbetalinger ved lån til annet foretak		<u>-66 697 768</u>	<u>45 421 581</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>66 697 768</u>	<u>-45 421 581</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		8 227 537	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	322 449 620
Tilbakebetalinger av egenkapital		17 829 922	0
Utbetalinger av utbytte		<u>40 170 078</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-49 772 463</u>	<u>-322 449 620</u>
Netto endring i kontanter		<u>8 013 163</u>	<u>1 823 327</u>
Beh. av kontanter ved periodens begynnelse		<u>2 569 328</u>	<u>285</u>
Beh. av kontanter ved periodens slutt		<u>10 582 491</u>	<u>1 823 612</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 1 Salgsinntekter per region

Selskapet har i 2020 og 2021 kun inntekter fra boligprosjekt i Trondheim kommune.



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 2 Lønnskostnader mv.

Selskapet har ikke hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 25 000. Beløpene er inklusive mva.



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	174 829	9 917 763
Endring i utsatt skatt	95 734	-4 230 223
Skattekostnad ordinært resultat	270 563	5 687 540
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 026 845	23 113 776
Permanente forskjeller	0	360 374
Endring i midlertidige forskjeller	-232 169	52 137 110
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-30 530 521
Skattepliktig inntekt	794 675	45 080 739
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	174 829	9 917 763
Sum betalbar skatt i balansen	174 829	9 917 763

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-391 421	-434 913	-43 491
Gevinst – og tapskonto	-754 713	-943 391	-188 678
Avsetninger mv	-1 000 000	-1 000 000	0
Sum	-2 146 134	-2 378 304	-232 169
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 581 287	2 378 304	-202 983
Grunnlag for utsatt skattefordel	435 153	0	-435 152
Utsatt skattefordel (22 %)	95 734	0	-95 733



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	346 995	18 465 116	40 710 327	59 522 438
Årets resultat	0	0	756 282	756 282
Tilleggsutbytte		-17 829 922	-40 170 078	-58 000 000
EK-differanse			-249	-249
Egenkapital 31. desember 2021	346 995	635 194	1 296 281	2 278 470

Note 5 Mellomværende med nærstående

Fordringer på nærstående:

	2021	2020
Kortsiktige fordringer - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	1 243 417	67 941 185
Sum	1 243 417	67 941 185

Gjeld til nærstående:

	2021	2020
Kortsiktig gjeld - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	-8 227 537	0
Sum	-8 227 537	0

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nærbyen Boligsalg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	3 469,9	346 995
Sum	100		346 995

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frost Holding AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5% av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 var per 31.12.2021 kr. 20 333 333 og per 31.12.2020 kr. 20 333 333.



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Nærbyen Boligsalg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Nærbyen Boligsalg AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 756 282. 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.

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 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.



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, 7. juli 2022
VIDI REVISJON AS


Loyd Espen Fagereng
statsautorisert revisor



 BankID Signing
Kåre Thorleif Clausen
2022-06-29

 BankID Signing
Arne Marius Djønne
2022-06-30

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2022-06-30

 BankID Signing
Rune Pedersen
2022-07-01

 BankID Signing
Rigmor Frost
2022-07-01

Årsregnskap

2021

Nærbyen Boligsalg AS

Org.nr.: 921 284 209



Nærbyen Boligsalg AS

Årsberetning for 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver eiendomsutvikling, og er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har ferdigstilt et boligprosjekt på Sorgenfri i Trondheim kommune.

Økonomi

I 2021 (2020) ble selskapets omsetning 0,3 (148,1) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skattekostnad på 1,0 (23,1) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble -0,2 (27,6) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var -8,9 millioner kroner (369,7), og fra finansieringsaktiviteter -49,8 millioner kroner (-322,4).

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn daglig leder, som er en mann. Styret består av tre menn og en kvinne. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Styret har ikke tegnet egen styreansvarsforsikring.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har ved årsslutt ingen ekstern finansiering fra kredittinstitusjon siden prosjektet er realisert. Svingningene i rentemarkedet vil derfor kun i liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponering mot endringer i valutakurser er liten da det vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Selskapet har solgt alle leilighetene i prosjektet, og har således ingen risiko ift svingninger i boligmarkedet.

**Kredittrisiko**

Selskapet har fått oppgjør for alle leiligheter og har ingen utestående fordringer. Selskapet har således ingen kredittrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapet har likvide midler til å betjene gjelden, og likviditetsrisikoen anses som lav. Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Årsresultat og disponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Nærbyen Boligsalg AS:

Overføring til annen egenkapital: NOK 756 282

Totalt disponert: NOK 756 282

Trondheim, 29.06.2022

Anders Teodorsen
styreleder

Rune Pedersen
styremedlem

Rigmor Frost
styremedlem

Arne Marius Djøgne
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder



Nærbyen Boligsalg AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	250 000	148 108 417
Sum driftsinntekter		<u>250 000</u>	<u>148 108 417</u>
Varekostnad		260 065	118 068 042
Annen driftskostnad	2	180 876	2 446 060
Sum driftskostnader		<u>440 941</u>	<u>120 514 101</u>
Driftsresultat		<u>-190 941</u>	<u>27 594 316</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 243 417	492 237
Annen rentekostnad		25 579	2 271 016
Annen finanskostnad		53	2 701 761
Resultat av finansposter		<u>1 217 786</u>	<u>-4 480 540</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 026 845</u>	<u>23 113 776</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	270 563	5 687 540
Årsresultat		<u>756 282</u>	<u>17 426 236</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	756 282	17 426 236
Sum overføringer		<u>756 282</u>	<u>17 426 236</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	<u>1 243 417</u>	<u>67 941 185</u>
Sum fordringer		<u>1 243 417</u>	<u>67 941 185</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 582 491	2 569 328
Sum omløpsmidler		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>
Sum eiendeler		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	18 465 116
Sum innskutt egenkapital		<u>982 189</u>	<u>18 812 111</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	<u>1 296 282</u>	<u>40 710 327</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 296 282</u>	<u>40 710 327</u>
Sum egenkapital		<u>2 278 470</u>	<u>59 522 438</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	<u>95 734</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>95 734</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 338	70 313
Betalbar skatt	3	174 829	9 917 763
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>9 227 537</u>	<u>1 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 451 704</u>	<u>10 988 076</u>
Sum gjeld		<u>9 547 438</u>	<u>10 988 076</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 825 908</u>	<u>70 510 513</u>

Trondheim, 29.06.2022
Styret i Nærbyen Boligsalg AS

Anders Teodorsen
styreleder

Rune Pedersen
styremedlem

Rigmor Frost
styremedlem

Arne Marius Djønn
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Nærbyen Boligsalg AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 026 845	23 113 776
Periodens betalte skatt		9 917 763	0
Endring i varelager		0	89 633 483
Endring i kundefordringer		0	256 876 957
Endring i leverandørgjeld		-20 975	70 313
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-249	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-8 912 142</u>	<u>369 694 528</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inn-/utbetalinger ved lån til annet foretak		<u>-66 697 768</u>	<u>45 421 581</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>66 697 768</u>	<u>-45 421 581</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		8 227 537	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	322 449 620
Tilbakebetalinger av egenkapital		17 829 922	0
Utbetalinger av utbytte		<u>40 170 078</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-49 772 463</u>	<u>-322 449 620</u>
Netto endring i kontanter		<u>8 013 163</u>	<u>1 823 327</u>
Beh. av kontanter ved periodens begynnelse		<u>2 569 328</u>	<u>285</u>
Beh. av kontanter ved periodens slutt		<u>10 582 491</u>	<u>1 823 612</u>



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 1 Salgsinntekter per region

Selskapet har i 2020 og 2021 kun inntekter fra boligprosjekt i Trondheim kommune.



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 2 Lønnskostnader mv.

Selskapet har ikke hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

Revisor

Revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 25 000. Beløpene er inklusive mva.



Nærbyen Boligsalg AS
Noter til årsregnskapet for 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	174 829	9 917 763
Endring i utsatt skatt	95 734	-4 230 223
Skattekostnad ordinært resultat	270 563	5 687 540
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 026 845	23 113 776
Permanente forskjeller	0	360 374
Endring i midlertidige forskjeller	-232 169	52 137 110
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-30 530 521
Skattepliktig inntekt	794 675	45 080 739
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	174 829	9 917 763
Sum betalbar skatt i balansen	174 829	9 917 763

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-391 421	-434 913	-43 491
Gevinst – og tapskonto	-754 713	-943 391	-188 678
Avsetninger mv	-1 000 000	-1 000 000	0
Sum	-2 146 134	-2 378 304	-232 169
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 581 287	2 378 304	-202 983
Grunnlag for utsatt skattefordel	435 153	0	-435 152
Utsatt skattefordel (22 %)	95 734	0	-95 733



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	346 995	18 465 116	40 710 327	59 522 438
Årets resultat	0	0	756 282	756 282
Tilleggsutbytte		-17 829 922	-40 170 078	-58 000 000
EK-differanse			-249	-249
Egenkapital 31. desember 2021	346 995	635 194	1 296 281	2 278 470

Note 5 Mellomværende med nærstående

Fordringer på nærstående:

	2021	2020
Kortsiktige fordringer - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	1 243 417	67 941 185
Sum	1 243 417	67 941 185

Gjeld til nærstående:

	2021	2020
Kortsiktig gjeld - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	-8 227 537	0
Sum	-8 227 537	0

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Nærbyen Boligsalg AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nærbyen Boligsalg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	3 469,9	346 995
Sum	100		346 995

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frost Holding AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5% av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 var per 31.12.2021 kr. 20 333 333 og per 31.12.2020 kr. 20 333 333.