



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 284 225
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse:	c/o Frost Eiendom AS Hornebergvegen 7A 7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Robert Grøtheim Horghagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 366 967	8 967 783
Sum inntekter		3 366 967	8 967 783
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		417 398	528 835
Annen driftskostnad		198 116	456 262
Sum kostnader		615 514	985 097
Driftsresultat		2 751 453	7 982 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 693	44 108
Annen renteinntekt		73 101	6 132
Sum finansinntekter		158 793	50 240
Annen rentekostnad			446 005
Annen finanskostnad		550 500	452 917
Sum finanskostnader		550 500	898 922
Netto finans		-391 706	-848 682
Ordinært resultat før skattekostnad		2 359 747	7 134 004
Skattekostnad på resultat		519 145	1 569 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 840 602	5 564 523
Årsresultat		1 840 602	5 564 523
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 840 602	5 564 523
Totalresultat		1 840 602	5 564 523
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 709 374	2 563 496
Avsatt til annen egenkapital		-868 772	3 001 027



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		1 840 602	5 564 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 222 639	29 951 407
Sum varige driftsmidler		23 222 639	29 951 407
Sum anleggsmidler		23 222 639	29 951 407
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			2 923 023
Konsernfordringer		1 733 053	1 473 805
Sum fordringer		1 733 053	4 396 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		855 423	6 552 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 423	6 552 583
Sum omløpsmidler		2 588 477	10 949 411
SUM EIENDELER		25 811 116	40 900 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		77 536	77 536
Overkurs		3 633 371	3 633 371
Sum innskutt egenkapital		3 710 907	3 710 907
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		12 331 435	13 200 207
Sum opptjent egenkapital		12 331 435	13 200 207
Sum egenkapital		16 042 342	16 911 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 877 338	3 122 376
Sum avsetninger for forpliktelser		2 877 338	3 122 376
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 877 338	3 122 376
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		446	395
Kortsiktig konserngjeld		6 890 990	20 866 934
Annen kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		6 891 436	20 867 329
Sum gjeld		9 768 774	23 989 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 811 116	40 900 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598058

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Frost Eiendom AS
Hornebergvegen 7A
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Grøtheim Horghagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 921 284 225
NØRBYEN UMLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 366 967	8 967 783
Sum inntekter		3 366 967	8 967 783
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		417 398	528 835
Annen driftskostnad		198 116	456 262
Sum kostnader		615 514	985 097
Driftsresultat		2 751 453	7 982 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 693	44 108
Annen renteinntekt		73 101	6 132
Sum finansinntekter		158 793	50 240
Annen rentekostnad			446 005
Annen finanskostnad		550 500	452 917
Sum finanskostnader		550 500	898 922
Netto finans		-391 706	-848 682
Ordinært resultat før skattekostnad		2 359 747	7 134 004
Skattekostnad på resultat		519 145	1 569 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 840 602	5 564 523
Årsresultat		1 840 602	5 564 523
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 840 602	5 564 523
Totalresultat		1 840 602	5 564 523
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 709 374	2 563 496
Avsatt til annen egenkapital		-868 772	3 001 027
Sum overføringer og disponeringer		1 840 602	5 564 523



Organisasjonsnr: 921 284 225
NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

23 222 639

29 951 407

Sum varige driftsmidler

23 222 639

29 951 407

Sum anleggsmidler

23 222 639

29 951 407

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

2 923 023

Konsernfordringer

1 733 053

1 473 805

Sum fordringer

1 733 053

4 396 828

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

855 423

6 552 583

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

855 423

6 552 583

Sum omløpsmidler

2 588 477

10 949 411

SUM EIENDELER

25 811 116

40 900 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

77 536

77 536

Overkurs

3 633 371

3 633 371

Sum innskutt egenkapital

3 710 907

3 710 907

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

12 331 435

13 200 207

Sum opptjent egenkapital

12 331 435

13 200 207

Sum egenkapital

16 042 342

16 911 114

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

2 877 338

3 122 376



Sum avsetninger for forpliktelser	2 877 338	3 122 376
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	2 877 338	3 122 376
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	446	395
Kortsiktig konserngjeld	6 890 990	20 866 934
Annen kortsiktig gjeld		
Sum kortsiktig gjeld	6 891 436	20 867 329
Sum gjeld	9 768 774	23 989 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 811 116	40 900 818



Organisasjonsnr: 921 284 225
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Årsregnskap

Nærbyen Utleiebolig AS

2023

Bra for **deg**. Bra for **byen**.





Nærbyen Utleiebolig AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Annen driftsinntekt	3 366 967	8 967 783
	Sum driftsinntekter	3 366 967	8 967 783
4	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	417 398	528 835
2	Annen driftskostnad	198 116	456 262
	Sum driftskostnader	615 514	985 097
	Driftsresultat	2 751 453	7 982 686
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	85 693	44 108
	Annen finansinntekt	73 101	6 132
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	550 500	452 917
	Annen finanskostnad	0	446 005
	Netto finansresultat	-391 706	-848 682
	Ordinært resultat før skattekostnad	2 359 747	7 134 004
5	Skattekostnad på ordinært resultat	519 145	1 569 481
	Ordinært resultat	1 840 602	5 564 523
	ÅRSRESULTAT	1 840 602	5 564 523
	OVERFØRINGER		
6	Avsatt til (-) /overført fra (+) annen egenkapital	868 772	-3 001 027
6	Mottatt / avgitt konsemdrag (etter skatt)	-2 709 374	-2 563 496
	Sum overføringer	-1 840 602	-5 564 523

Bra for deg. Bra for byen.



Nærbyen Utleiebolig AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Tomter	2 421 787	3 068 332
4	Fast eiendom	18 021 545	23 068 308
4	Bygningsmessig anlegg	<u>2 779 307</u>	<u>3 814 767</u>
4	Sum varige driftsmidler	<u>23 222 639</u>	<u>29 951 407</u>
	Sum anleggsmidler	<u>23 222 639</u>	<u>29 951 407</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	0	2 923 023
	Konsemfordringer	<u>1 733 053</u>	<u>1 473 805</u>
	Sum fordringer	<u>1 733 053</u>	<u>4 396 828</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>855 423</u>	<u>6 552 583</u>
	Sum omløpsmidler	<u>2 588 477</u>	<u>10 949 411</u>
	SUM EIENDELER	<u>25 811 116</u>	<u>40 900 818</u>

Bra for deg. Bra for byen.





Nærbyen Utleiebolig AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3,6	Aksjekapital (100 aksjer à kr 775,4)	77 536	77 536
6	Overkurs	3 633 371	3 633 371
3,6	Sum innskutt egenkapital	3 710 907	3 710 907
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	12 331 435	13 200 207
6	Sum opptjent egenkapital	12 331 435	13 200 207
3,6	Sum egenkapital	16 042 342	16 911 114
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	2 877 338	3 122 376
	Sum avsetninger for forpliktelser	2 877 338	3 122 376
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	446	395
	Konsemgjeld	6 890 990	20 866 934
	Sum kortsiktig gjeld	6 891 436	20 867 329
	Sum gjeld	9 768 774	23 989 704
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 811 116	40 900 818

Trondheim, 09.04.2024
Styret i Nærbyen Utleiebolig AS


Rigmor Frost
styreleder


Rune Pedersen
styremedlem

Bra for deg. Bra for byen.

11 11 11



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Frost Holding AS, og dette kan fåes utlevert på selskapets forretningsadresse.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Ved varesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Bra for deg. Bra for byen. _____



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2023

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Utviklingskostnader påløpt for nye byggeprosjekter vurderes konkret for hvert prosjekt og kostnader som skjønnsmessig vurderes til å ha varig verdi før reguleringsplan er godkjent aktiveres på egen prosjektkonto.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerer av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det er ingen ansatte i selskapet.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det foreligger ingen lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere mm.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2023 kr 35 100 inkl. MVA. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0 inkl. MVA.

Bra for deg. Bra for byen.

10 10 10



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	775,4	77 536
Sum	100		77 536

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer
<i>Frost Holding AS</i>	100
Totalt antall aksjer	100

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Fast Eiendom	Bygn.m anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 068 332	24 675 063	5 211 224	32 954 619
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	646 545	5 260 151	891 475	6 798 171
Anskaffelseskost 31.12	2 421 787	19 414 912	4 319 749	26 156 448
Akk. avskrivninger 01.01		1 606 755	1 396 457	3 003 212
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12		1 393 367	1 540 442	2 933 809
Bokført verdi pr. 31.12	2 421 787	18 021 545	2 779 307	23 222 639
Årets avskrivninger		185 789	231 609	417 398
Økonomisk levetid		100 år	15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Bra for deg. Bra for byen.

**Nærbyen Utleiebolig AS****Noter til regnskapet 2023****Note 5 Skattekostnad**

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt konsernbidrag	764 182	723 037
Endring i utsatt skatt	-245 038	846 444
Skattekostnad ordinært resultat	519 145	1 569 481

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2023	2022
Resultat før skatt	2 359 747	7 134 004
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	519 145	1 569 481
Permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad	519 145	1 569 481
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2023	2022
Årets totale skattekostnad	519 145	1 569 481
Skatt på konsernbidrag	-764 182	-723 037
Endring utsatt skatt	245 038	-846 444
Betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av effekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		12 967 142		14 157 098
Driftsmidler		111 666		35 521
Sum	0	13 078 808	0	14 192 619
Grunnlag utsatt skatt		13 078 808		14 192 619
Utsatt skatt		2 877 338		3 122 376

Bra for deg. Bra for byen.



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	77 536	3 633 371	13 200 207	16 911 114
Årets resultat			1 840 602	1 840 602
Konsernbidrag			-2 709 374	-2 709 374
Egenkapital 31.12	77 536	3 633 371	12 331 435	16 042 342

Bra for deg. Bra for byen.





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nærbyen Utleiebolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nærbyen Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: 1JNZC-E8KYK-1HCKL-10K15-ASCA1-60KKL



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Nærbyen Utleiebolig AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 22. april 2024
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: 1JNZC-EBRYK-1HCKL-10K15-ASCA1-6QKKL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Alsos, Morten

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1916891

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-22 06:19:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1JNZC-EBKYK-1HCKL-10K15-ASCA1-6QXKL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>