



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Frost Eiendom AS  
Sorgenfriveien 11  
7031 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Rigmor Frost  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 08.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		329 498	840 268
Annen driftsinntekt		5 277 333	5 189 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 606 831</b>	<b>6 029 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		203 322
Annen driftskostnad	2	327 468	857 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>327 468</b>	<b>1 061 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 279 364</b>	<b>4 968 565</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	209 473	226 475
Annen renteinntekt		677 773	74 269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>887 246</b>	<b>300 744</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
<b>Netto finans</b>		<b>887 246</b>	<b>300 744</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 166 610</b>	<b>5 269 309</b>
Skattekostnad	4	1 356 654	1 159 248
<b>Årsresultat</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			2 948 296
Avgitt konsernbidrag		3 789 547	
Avsatt til annen egenkapital		1 020 409	1 161 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	300 000	11 108 917
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>300 000</b>	<b>11 108 917</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 573 509	8 143 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 573 509</b>	<b>8 143 903</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 873 509</b>	<b>19 252 820</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		204 354	2 524 500
Konsernfordringer	3	21 498 377	2 416 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	77 536	77 536
Beholdning av egne aksjer	5, 6		
Overkurs	5	3 633 371	3 633 371
Annen innskutt egenkapital	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 710 907</b>	<b>3 710 907</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	14 513 608	13 493 200
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 513 608</b>	<b>13 493 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 224 515</b>	<b>17 204 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 492 823	3 205 015
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 492 823</b>	<b>3 205 015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		3 779 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>3 779 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 492 823</b>	<b>6 984 882</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		509	5 082
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	4 858 393	
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 858 902</b>	<b>5 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 351 725</b>	<b>6 989 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 378614

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 284 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Frost Eiendom AS  
Sorgenfriveien 11  
7031 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Rigmor Frost  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		329 498	840 268
Annen driftsinntekt		5 277 333	5 189 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 606 831</b>	<b>6 029 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		203 322
Annen driftskostnad	2	327 468	857 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>327 468</b>	<b>1 061 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 279 364</b>	<b>4 968 565</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	209 473	226 475
Annen renteinntekt		677 773	74 269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>887 246</b>	<b>300 744</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
<b>Netto finans</b>		<b>887 246</b>	<b>300 744</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 166 610</b>	<b>5 269 309</b>
Skattekostnad	4	1 356 654	1 159 248
<b>Årsresultat</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			2 948 296
Avgitt konsernbidrag		3 789 547	
Avsatt til annen egenkapital		1 020 409	1 161 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>



Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	300 000	11 108 917
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>300 000</b>	<b>11 108 917</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 573 509	8 143 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 573 509</b>	<b>8 143 903</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 873 509</b>	<b>19 252 820</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		204 354	2 524 500
Konsernfordringer	3	21 498 377	2 416 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	77 536	77 536
Beholdning av egne aksjer	5, 6		
Overkurs	5	3 633 371	3 633 371
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 710 907</b>	<b>3 710 907</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	14 513 608	13 493 200
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 513 608</b>	<b>13 493 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 224 515</b>	<b>17 204 107</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 492 823	3 205 015
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>3 492 823</b>	<b>3 205 015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		3 779 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>3 779 867</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 492 823</b>	<b>6 984 882</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		509	5 082
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	4 858 393	
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 858 902</b>	<b>5 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 351 725</b>	<b>6 989 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>



Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025

## Nærbyen Utleiebolig AS



## Resultatregnskap Nærbyen Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		329 498	840 268
Annen driftsinntekt		5 277 333	5 189 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 606 831</b>	<b>6 029 868</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	203 322
Annen driftskostnad	2	327 468	857 981
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>327 468</b>	<b>1 061 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 279 364</b>	<b>4 968 565</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	209 473	226 475
Annen renteinntekt		677 773	74 269
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>887 246</b>	<b>300 744</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 166 610</b>	<b>5 269 309</b>
Skattekostnad	4	1 356 654	1 159 248
<b>Årsresultat</b>		<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	-2 948 296
Avsatt konsernbidrag		3 789 547	0
Avsatt til annen egenkapital		1 020 409	1 161 765
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>4 809 956</b>	<b>4 110 061</b>



### Balanse Nærbyen Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	300 000	11 108 917
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>300 000</b>	<b>11 108 917</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 573 509	8 143 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 573 509</b>	<b>8 143 903</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 873 509</b>	<b>19 252 820</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		204 354	2 524 500
Konsernfordringer	3	21 498 377	2 416 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 702 731</b>	<b>4 941 250</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>



## Balanse

### Nærbyen Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	77 536	77 536
Overkurs	5	3 633 371	3 633 371
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 710 907</b>	<b>3 710 907</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	14 513 608	13 493 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 513 608</b>	<b>13 493 200</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 224 515</b>	<b>17 204 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	3 492 823	3 205 015
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 492 823</b>	<b>3 205 015</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	0	3 779 867
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 779 867</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		509	5 082
Kortsiktig konserngjeld	3	4 858 393	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 858 902</b>	<b>5 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 351 725</b>	<b>6 989 963</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>26 576 240</b>	<b>24 194 070</b>

Trondheim, 24.03.2026  
Styret i Nærbyen Utleiebolig AS

Rigmor Frost  
styreleder

Rune Pedersen  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2025

### Generell informasjon

Selskapets virksomhet er utleie av bolig i Trondheim. Forretningskontoret til selskapet er i Trondheim.

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til pålydende på etableringstidspunktet. Kundefordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

### Konsernkontoordning

Frost Holding AS er konsernkontoinehaver i konsernets konsernkontoordning. Selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Frost Holding AS.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Noter til regnskapet 2025

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

### Inntekter

Leieinntektene består utelukkende av inntekter fra operasjonelle leieavtaler. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperiodens løpetid. Ved leiefritak i en periode, noe som typisk forekommer ved inngåelse av ny leieavtale, periodiseres rabatten over hele leieperioden, slik at det også resultatføres inntekter i perioden det er gitt leiefritak. Ved forskuddsleie periodiseres forskuddet over leieperioden.

### Reklassifiseringer/annet

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for 2025.



## Noter til regnskapet 2025

### Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger o.a fast eiendom	Tomter	Bygn. m. anlegg	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	19 414 912	2 421 787	4 319 749	26 156 448
Tilgang	0	300 000	0	300 000
Avgang	-18 216 907	-2 421 787	-3 022 849	-23 661 543
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 198 005</b>	<b>300 000</b>	<b>1 296 900</b>	<b>2 794 905</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	1 198 005		1 296 900	2 494 905
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>
Årets avskrivninger	0		0	0
Avskrivningsplan	Lineær	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid	100 år		15 år	

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	4 573 509	8 143 903
Andre kortsiktige fordringer konsern	21 498 377	2 416 750
<b>Sum</b>	<b>26 071 886</b>	<b>10 560 653</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	0	3 779 867
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 858 393	0
<b>Sum</b>	<b>4 858 393</b>	<b>3 779 867</b>

Mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.



## Noter til regnskapet 2025

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 068 846	831 571
Endring i utsatt skatt	287 808	327 677
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 356 654</b>	<b>1 159 248</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 166 610	5 269 309
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 308 217	-1 489 443
Avgitt konsernbidrag	-4 858 393	-3 779 866
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 068 846	831 571
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 068 846	-831 571
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	0	556 637	556 637
Gevinst - og tapskonto	15 876 467	14 011 614	-1 864 853
<b>Sum</b>	<b>15 876 467</b>	<b>14 568 250</b>	<b>-1 308 217</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>15 876 467</b>	<b>14 568 250</b>	<b>-1 308 217</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 492 823</b>	<b>3 205 015</b>	<b>-287 808</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	77 536	3 633 371	13 493 200	17 204 107
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 789 547	-3 789 547
Årets resultat	0	0	4 809 956	4 809 956
<b>Pr. 31.12.</b>	<b>77 536</b>	<b>3 633 371</b>	<b>14 513 608</b>	<b>18 224 515</b>



## Noter til regnskapet 2025

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nærbyen Utleiebolig AS pr. 31.12 består av:

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

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frost Holding As	100	100,0	100,0

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Rigmor Frost**

bdaccd6e-eed0-4c0f-97c1-87d38d9a77b5 - 2026-03-30 13:24:05 UTC +03:00  
BankID - e5de7ef4-431a-451b-9bc7-08e2a8c94c18 - NO

**Rune Pedersen**

18292090-612f-4b70-a834-6bd10ecddfd7 - 2026-03-31 13:01:25 UTC +03:00  
BankID - 1e11f858-c8f3-4a22-896a-62d7c30654e5 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/54b02820-6761-4863-a87a-1086b7deaa7b>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim  
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Nærbyen Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nærbyen Utleiebolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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 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. 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentmøkkel: Q3OOR-ZW0N2-BN4R6-UZA6L-ZFFI6-BQXJL



BDO AS

Arve Sunde  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q300R-ZW0N2-BN4R6-UZA6L-ZFFI6-BQXJL



# 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."

## Arve Sunde

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-07 16:47:17 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkket: Q3O0R-ZW0N2-BN4R6-UZA6L-ZFFI6-BQXJL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.