



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 300 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aelita Navikaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		523 250	899 231
Sum inntekter		523 250	899 231
Kostnader			
Lønnskostnad	2		16 185
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	337 884	1 898 224
Annen driftskostnad	2	658 093	456 859
Sum kostnader		995 977	2 371 267
Driftsresultat		-472 727	-1 472 036
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 434	696
Annen rentekostnad		211 069	150 333
Annen finanskostnad		2 796	1 509
Sum finanskostnader		295 299	152 538
Netto finans		-295 299	-152 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-768 026	-1 624 574
Skattekostnad på resultat	4	-168 965	-357 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		-599 061	-1 267 168
Årsresultat	5	-599 061	-1 267 168
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-599 061	-1 267 168
Totalresultat		-599 061	-1 267 168
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			-367 182
Overført fra annen egenkapital		-599 061	-1 267 168
Sum overføringer og disponeringer		-599 061	-1 634 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 964 992	9 302 876
Sum varige driftsmidler	3, 6	8 964 992	9 302 876
Sum anleggsmidler		8 964 992	9 302 876
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		138 125	66 875
Andre kortsiktige fordringer			33 950
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		138 125	100 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 018	297 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 018	297 317
Sum omløpsmidler		175 143	398 142
SUM EIENDELER		9 140 135	9 701 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		496 127	1 095 187
Sum opptjent egenkapital		496 127	1 095 187
Sum egenkapital	5	596 127	1 195 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 361 677	1 530 642
Sum avsetninger for forpliktelser		1 361 677	1 530 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 246 171	4 812 479
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		4 246 171	4 812 479
Sum langsiktig gjeld		5 607 848	6 343 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	101 673	64 335
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		-9 495	6 462
Kortsiktig konserngjeld	8	2 767 077	2 071 753
Annen kortsiktig gjeld		76 905	20 159
Sum kortsiktig gjeld		2 936 160	2 162 709
Sum gjeld		8 544 008	8 505 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 140 135	9 701 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474822

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 300 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aelita Navikaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 995 300 400
NORDBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		523 250	899 231
Sum inntekter		523 250	899 231
Kostnader			
Lønnskostnad	2		16 185
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	337 884	1 898 224
Annen driftskostnad	2	658 093	456 859
Sum kostnader		995 977	2 371 267
Driftsresultat		-472 727	-1 472 036
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 434	696
Annen rentekostnad		211 069	150 333
Annen finanskostnad		2 796	1 509
Sum finanskostnader		295 299	152 538
Netto finans		-295 299	-152 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-768 026	-1 624 574
Skattekostnad på resultat	4	-168 965	-357 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		-599 061	-1 267 168
Årsresultat	5	-599 061	-1 267 168
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-599 061	-1 267 168
Totalresultat		-599 061	-1 267 168
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			-367 182
Overført fra annen egenkapital		-599 061	-1 267 168
Sum overføringer og disponeringer		-599 061	-1 634 350



Organisasjonsnr: 995 300 400
NORDBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 964 992	9 302 876
Sum varige driftsmidler	3, 6	8 964 992	9 302 876
Sum anleggsmidler		8 964 992	9 302 876
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		138 125	66 875
Andre kortsiktige fordringer			33 950
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		138 125	100 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		37 018	297 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 018	297 317
Sum omløpsmidler		175 143	398 142
SUM EIENDELER		9 140 135	9 701 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		496 127	1 095 187
Sum opptjent egenkapital		496 127	1 095 187
Sum egenkapital	5	596 127	1 195 187



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 361 677	1 530 642
Sum avsetninger for forpliktelses		1 361 677	1 530 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	4 246 171	4 812 479
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		4 246 171	4 812 479
Sum langsiktig gjeld		5 607 848	6 343 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	101 673	64 335
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		-9 495	6 462
Kortsiktig konserngjeld	8	2 767 077	2 071 753
Annen kortsiktig gjeld		76 905	20 159
Sum kortsiktig gjeld		2 936 160	2 162 709
Sum gjeld		8 544 008	8 505 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 140 135	9 701 018



Organisasjonsnr: 995 300 400
NORDBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo Norway
P.O Box 1156 Sentrum, Oslo Norway

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordbyen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 5. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BFDMM-00Y7L-ANBY00-8UMX1-005UJ-05GES



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."

Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-05 11:56:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BFDMM-00Y7L-NBY00-8UMX1-005UJ-05GE8

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>



 BankID Signing
Pål Kristian Jensen
2023-06-05

 BankID Signing
Kristian Høines Mathisen
2023-06-05

Årsregnskap 2022

Nordbyen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 300 400



RESULTATREGNSKAP

NORDBYEN EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		523 250	899 231
Sum driftsinntekter		523 250	899 231
Lønnskostnad	2	0	16 185
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	337 884	1 898 224
Annen driftskostnad	2	658 093	456 859
Sum driftskostnader		995 977	2 371 267
Driftsresultat		-472 727	-1 472 036
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 434	696
Annen rentekostnad		211 069	150 333
Annen finanskostnad		2 796	1 509
Resultat av finansposter		-295 299	-152 538
Resultat før skattekostnad		-768 026	-1 624 574
Skattekostnad på resultat	4	-168 965	-357 406
Resultat		-599 061	-1 267 168
Årsresultat	5	-599 061	-1 267 168
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	-367 182
Overført fra annen egenkapital		599 061	1 267 168
Sum overføringer		-599 061	-1 634 350



BALANSE

NORDBYEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 964 992	9 302 876
Sum varige driftsmidler	3, 6	8 964 992	9 302 876
Sum anleggsmidler		8 964 992	9 302 876
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		138 125	66 875
Andre kortsiktige fordringer		0	33 950
Sum fordringer		138 125	100 825
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 018	297 317
Sum omløpsmidler		175 143	398 142
Sum eiendeler		9 140 135	9 701 018



BALANSE

NORDBYEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		496 127	1 095 187
Sum opptjent egenkapital		496 127	1 095 187
Sum egenkapital	5	596 127	1 195 187
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	1 361 677	1 530 642
Sum avsetning for forpliktelser		1 361 677	1 530 642
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 246 171	4 812 479
Sum annen langsiktig gjeld		4 246 171	4 812 479
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	101 673	64 335
Skyldig offentlige avgifter		-9 495	6 462
Konserngjeld	8	2 767 077	2 071 753
Annen kortsiktig gjeld		76 905	20 159
Sum kortsiktig gjeld		2 936 160	2 162 709
Sum gjeld		8 544 008	8 505 830
Sum egenkapital og gjeld		9 140 135	9 701 018

05.06.2023

Styret i Nordbyen Eiendom AS

Kristian Høines Mathisen
styreleder

Pål Kristian Jensen
styremedlem



Note 1 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk, godtgjørelser til styret og revisor

LØNSSKOSTNADER

	2022
Sum	0

Selskapet har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styreleder.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 11 025.

Note 3 Anleggsnote

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	11 699 290	2 284 000	13 983 290
= Anskaffelseskost 31.12.22	11 699 290	2 284 000	13 983 290
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	4 680 414		4 680 414
+ Årets ordinære avskrivninger	337 884		337 884
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	5 018 298		5 018 298
= Bokført verdi 31.12.22	6 680 992	2 284 000	8 964 992
Økonomisk levetid	2-10%		
Avskrivningsplan	2-10%		



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1	103 564
For mye/lite avsatt tidligere år	1	0
Endring i utsatt skatt	-168 965	-460 970
Skattekostnad ordinært resultat	-168 965	-357 406
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-768 026	-1 624 574
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	501 411	2 095 320
Avgitt konsernbidrag	0	-470 746
Skattepliktig inntekt	-266 615	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	103 564
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-103 564
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	6 046 806	6 445 905	399 099
Gevinst – og tapskonto	409 248	511 560	102 312
Sum	6 456 054	6 957 465	501 411
Akkumulert fremførbart underskudd	-266 615	0	266 615
Grunnlag for utsatt skatt	6 189 439	6 957 465	768 026
Utsatt skatt (22 %)	1 361 677	1 530 642	168 966

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	0	0	1 095 187	1 195 187
Årets resultat				-599 061	-599 061
Pr 31.12.2022	100 000	0	0	496 127	596 127



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 246 171	4 812 479
Sum	4 246 171	4 812 479
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	8 964 992	9 302 876
Sum	8 964 992	9 302 876

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 4 246 171. Som sikkerhet er det etablert pant i fast eiendom pålydende kr 20 000 000. Lånet løper ut året 2029. Av langsiktige gjeld på kr. 4 246 171 forfaller kr. 1 414 631 om mer enn 5år. Rentesats er pr. 31.12.2022 5,98%.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NORDBYEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	100	100,0	100,0

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	1 223 803	1 694 550
Leverandørgjeld innen konsern	33 440	36 314
Konsernkonto	1 543 274	377 203
Sum	2 800 517	2 108 067

Det er kjøpt tjenester fra konsernselskapet på kr. 174 743.
Netto rentekostnader til konsernselskaper er på kr. 81 434.

Selskapet inngår i en konsernkontoordning hvor Peab Finans AB eier hovedkontoen.