



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 340 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugenveien 4
1423 SKI

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: Frank Thore Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 101 409	849 705
Sum inntekter		2 101 409	849 705
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	784 257	447 804
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		692 996	652 384
Sum kostnader		1 477 254	1 100 188
Driftsresultat		624 155	-250 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 604	67 712
Annen finansinntekt	3	1 941 724	5 154 349
Verdiøkning markedsbaserte investeringer		5 591 520	
Sum finansinntekter		7 712 849	5 222 061
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			4 685 941
Rentekostnad til foretak i samme konsern		160 293	130 439
Annen rentekostnad		1 842 153	720 294
Annen finanskostnad	3	1 703 518	4 344 760
Sum finanskostnader		3 705 964	9 881 434
Netto finans		4 006 884	-4 659 373
Ordinært resultat før skattekostnad		4 631 040	-4 909 857
Skattekostnad på resultat	4	-444 643	-564 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 075 683	-4 345 580
Årsresultat	5	5 075 683	-4 345 580
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 075 683	-4 345 580
Totalresultat		5 075 683	-4 345 580



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 075 683	
Overført fra annen egenkapital			-4 345 580
Sum overføringer og disponeringer		5 075 683	-4 345 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 176 573	23 671 794
Maskiner og anlegg			24 547
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 6	23 176 573	23 696 341
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		30 262 181	29 832 994
Obligasjoner og andre fordringer		3 224 221	3 982 990
Sum finansielle anleggsmidler		33 486 402	33 815 984
Sum anleggsmidler		56 662 975	57 512 325
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	172 631	209 631
Andre kortsiktige fordringer		1 317 009	1 403 212
Sum fordringer		1 489 641	1 612 844
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3	33 498 115	29 799 993
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
Andre finansielle instrumenter		2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum investeringer		35 498 115	31 799 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 289 519	7 235 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 289 519	7 235 968
Sum omløpsmidler		42 277 275	40 648 804
SUM EIENDELER		98 940 249	98 161 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	5 490 000	5 490 000
Sum innskutt egenkapital		5 490 000	5 490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum opptjent egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum egenkapital	5	64 526 924	58 675 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	407 486	633 382
Sum avsetninger for forpliktelser		407 486	633 382
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 000 000	17 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 000 000	17 400 000
Sum langsiktig gjeld		19 407 486	18 033 382
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	52 351	5 070 645
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		14 953 488	16 381 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		15 005 839	21 452 063
Sum gjeld		34 413 325	39 485 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 940 249	98 161 129
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624915

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 340 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugenveien 4
1423 SKI

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: Frank Thore Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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 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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 980 340 244
NORDBY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 101 409	849 705
Sum inntekter		2 101 409	849 705
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 2		784 257	447 804
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 2			
Annen driftskostnad		692 996	652 384
Sum kostnader		1 477 254	1 100 188
Driftsresultat		624 155	-250 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 604	67 712
Annen finansinntekt 3		1 941 724	5 154 349
Verdiøkning markedsbaserte investeringer		5 591 520	
Sum finansinntekter		7 712 849	5 222 061
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			4 685 941
Rentekostnad til foretak i samme konsern		160 293	130 439
Annen rentekostnad		1 842 153	720 294
Annen finanskostnad 3		1 703 518	4 344 760
Sum finanskostnader		3 705 964	9 881 434
Netto finans		4 006 884	-4 659 373
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 4		-444 643	-564 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 075 683	-4 345 580
Årsresultat 5		5 075 683	-4 345 580
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 075 683	-4 345 580
Totalresultat		5 075 683	-4 345 580
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital	5 075 683	
Overført fra annen egenkapital		-4 345 580
Sum overføringer og disponeringer	5 075 683	-4 345 580



Organisasjonsnr: 980 340 244
NORDBY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022			
BALANSE - EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
Utsatt skattefordel	4					
Varige driftsmidler						
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				23 176 573	23 671 794	
Maskiner og anlegg					24 547	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				2		
Sum varige driftsmidler	2, 6	23 176 573	23 696 341			
Finansielle anleggsmidler						
Investering i datterselskap				7		
Investering i annet foretak i samme konsern				7		
Lån til foretak i samme konsern				7		
Investeringer i tilknyttet selskap				7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet				7		
Investeringer i aksjer og andeler				30 262 181	29 832 994	
Obligasjoner og andre fordringer				3 224 221	3 982 990	
Sum finansielle anleggsmidler		33 486 402	33 815 984			
Sum anleggsmidler		56 662 975	57 512 325			
Omløpsmidler						
Varer						
Fordringer						
Kundefordringer				7	172 631	209 631
Andre kortsiktige fordringer				1 317 009	1 403 212	
Sum fordringer		1 489 641	1 612 844			
Investeringer						
Markedsbaserte aksjer				3		
Markedsbaserte obligasjoner				3	33 498 115	29 799 993
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter				3		
Andre finansielle instrumenter				2 000 000	2 000 000	



Sum investeringer		35 498 115	31 799 993
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 289 519	7 235 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 289 519	7 235 968
Sum omløpsmidler		42 277 275	40 648 804
SUM EIENDELER		98 940 249	98 161 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	5 490 000	5 490 000
Sum innskutt egenkapital		5 490 000	5 490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum opptjent egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum egenkapital	5	64 526 924	58 675 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	407 486	633 382
Sum avsetninger for forpliktelses		407 486	633 382
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 000 000	17 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 000 000	17 400 000
Sum langsiktig gjeld		19 407 486	18 033 382
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	52 351	5 070 645
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		14 953 488	16 381 418
Sum kortsiktig gjeld		15 005 839	21 452 063
Sum gjeld		34 413 325	39 485 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 940 249	98 161 129
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 980 340 244
NORDBY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



L S T

R E V I S J O N

Til generalforsamlingen i Nordby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordby Eiendom AS, som viser et overskudd på kr. 5 075 683,-. Årsregnskapet 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 resultat 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

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 beslutninger 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:

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret

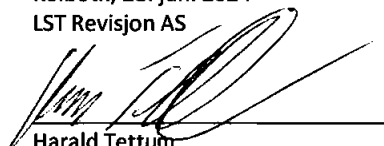
MEG. EP.
REVISORFØREREN



- 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 feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kolbotn, 28. juni 2024
LST Revisjon AS



Harald Tettum
Statsautorisert revisor

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



Årsregnskap 2023 Nordby Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 980 340 244



RESULTATREGNSKAP

NORDBY EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 101 409	849 705
Sum driftsinntekter		2 101 409	849 705
Avskrivning på driftsmidler	2	784 257	447 804
Annen driftskostnad		692 996	652 384
Sum driftskostnader		1 477 254	1 100 188
Driftsresultat		624 155	-250 483
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		179 604	67 712
Annen finansinntekt	3	1 941 724	5 154 349
Verdøkning markedsbaserte investeringer		5 591 520	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	4 685 941
Rentekostnad til foretak i samme konsern		160 293	130 439
Annen rentekostnad		1 842 153	720 294
Annen finanskostnad	3	1 703 518	4 344 760
Resultat av finansposter		4 006 884	-4 659 373
Resultat før skattekostnad		4 631 040	-4 909 857
Skattekostnad på resultat	4	-444 643	-564 277
Resultat		5 075 683	-4 345 580
Årsresultat	5	5 075 683	-4 345 580
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		5 075 683	0
Overført fra annen egenkapital		0	4 345 580
Sum overføringer		5 075 683	-4 345 580



BALANSE

NORDBY EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 176 573	23 671 794
Maskiner og anlegg		0	24 547
Sum varige driftsmidler	2, 6	23 176 573	23 696 341
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		30 262 181	29 832 994
Obligasjoner og andre fordringer		3 224 221	3 982 990
Sum finansielle anleggsmidler		33 486 402	33 815 984
Sum anleggsmidler		56 662 975	57 512 325
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	172 631	209 631
Andre kortsiktige fordringer		1 317 009	1 403 212
Sum fordringer		1 489 641	1 612 844
INVESTERINGER			
Markedsbaserte obligasjoner	3	33 498 115	29 799 993
Andre finansielle instrumenter		2 000 000	2 000 000
Sum investeringer		35 498 115	31 799 993
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 289 519	7 235 968
Sum omløpsmidler		42 277 275	40 648 804
Sum eiendeler		98 940 249	98 161 129



BALANSE

NORDBY EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	5 490 000	5 490 000
Sum innskutt egenkapital		5 490 000	5 490 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum opptjent egenkapital		59 036 924	53 185 683
Sum egenkapital	5	64 526 924	58 675 683
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	407 486	633 382
Sum avsetning for forpliktelser		407 486	633 382
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 000 000	17 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 000 000	17 400 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	52 351	5 070 645
Annen kortsiktig gjeld		14 953 488	16 381 418
Sum kortsiktig gjeld		15 005 839	21 452 063
Sum gjeld		34 413 325	39 485 446
Sum gjeld og egenkapital		98 940 249	98 161 129

Nordby, den, 28.06.2024
Styret i Nordby Eiendom AS

Niels Erik Larsen
Daglig leder / styremedlem

Frank Thore Larsen
Styrets leder



NORDBY EIENDOM AS

980 340 244

Regnskapsprinsipper

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

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 Anleggsmidler

	Materielle Eiendeler	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 149 175	25 562 054	2 315 679	30 026 909
Tilgang kjøpte driftsmidler		264 489		264 489
Anskaffelseskost 31.12.23	2 149 175	25 826 543	2 315 679	30 291 398
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 149 175	4 965 649		7 114 825
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	2 149 175	4 965 649	0	7 114 825
Bokført verdi 31.12.23	0	20 860 894	2 315 679	23 176 573
Årets ordinære avskrivninger	24 547	759 710		784 257
Økonomisk levetid	4-25 år	33 år		
Avskrivningsplan	saldo 0-20%			

NORDBY EIENDOM AS

SIDE 5



NORDBY EIENDOM AS

980 340 244

Note 3 Markedsbaserte verdipapirer

Type investering	Kostpris	Verdi 31/12
Investering i aksjer	65 760 297	65 760 297
Investering i deltakerlignede selskap	3 224 221	3 224 221

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-444 643	-564 277
Skattekostnad ordinært resultat	-444 643	-564 277
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 631 040	-4 909 857
Permanente forskjeller	-6 464 999	2 399 381
Endring i midlertidige forskjeller	181 719	-68 438
Mottatt konsernbidrag	994 305	187 144
Skattepliktig inntekt	-657 935	-2 391 769
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-218 747	-41 172
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	218 747	41 172
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	2 976 669	2 677 077	-299 592
Gevinst – og tapskonto	1 925 244	2 406 555	481 311
Sum	4 901 913	5 083 632	181 719
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 049 705	-2 391 769	657 935
Grunnlag for utsatt skatt	1 852 208	2 691 862	839 655
Utsatt skatt (22 %)	407 486	592 210	184 724

NORDBY EIENDOM AS

SIDE 6



NORDBY EIENDOM AS

980 340 244

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	5 490 000	0	145 972	53 039 711	58 675 683
Årets resultat				5 075 683	5 075 683
Konsernbidrag mottatt			775 558		775 558
Pr 31.12.2023	5 490 000	0	921 530	58 115 394	64 526 924

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantstillelser		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	22 000 000	20 000 000
Sum	22 000 000	20 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	23 671 794	7 312 440
Sum	23 671 794	7 312 440

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har gjeld til morselskap på kr 184 265 (kr 2 445 ,48 i 2022).
Selskapet har gjeld til søsterselskap på kr 1 965 997 (kr 2 475 160,91 i 2022).

Selskapet leier ut produksjonslokaler til søsterselskap.

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NORDBY EIENDOM AS PR. 31.12.2023 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	183 000,0	5 490 000
Sum	30		5 490 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
AASEN INVEST AS	30	0	0	30	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	30	0	0	30	100,00	100,00

NORDBY EIENDOM AS

SIDE 7