



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 209  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRBYEN BOLIGSALG AS  
Forretningsadresse: Beddingen 16  
7042 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

### 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	152 500	151 887
Annen driftskostnad	2	25 906	154 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>178 406</b>	<b>306 504</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-178 406</b>	<b>-306 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 477	51 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 477</b>	<b>51 738</b>
Annen rentekostnad			408
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>408</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 477</b>	<b>51 330</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 929</b>	<b>-255 174</b>
Skattekostnad på resultat	3		-95 734
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-171 929	-159 440
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		1 050 390
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>			<b>1 050 390</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 774 049	1 895 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 774 049</b>	<b>1 895 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	635 194
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>982 189</b>	<b>982 189</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	4	964 912	1 136 841
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>964 912</b>	<b>1 136 841</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 947 101</b>	<b>2 119 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		826 948	826 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>826 948</b>	<b>826 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>826 948</b>	<b>826 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529498

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 209  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRBYEN BOLIGSALG AS  
Forretningsadresse: Beddingen 16  
7042 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 20.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 284 209  
NØRBYEN BOLIGSALG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	152 500	151 887
Annen driftskostnad	2	25 906	154 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>178 406</b>	<b>306 504</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-178 406</b>	<b>-306 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 477	51 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 477</b>	<b>51 738</b>
Annen rentekostnad			408
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>408</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 477</b>	<b>51 330</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-171 929	-255 174
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-171 929	-159 440
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-171 929</b>	<b>-159 440</b>



Organisasjonsnr: 921 284 209  
NØRBYEN BOLIGSALG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
---------------------------------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5		1 050 390
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>			<b>1 050 390</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 774 049	1 895 588
-------------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 774 049</b>	<b>1 895 588</b>
--	--	------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	635 194
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>982 189</b>	<b>982 189</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	964 912	1 136 841
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>964 912</b>	<b>1 136 841</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 947 101</b>	<b>2 119 030</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		826 948	826 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>826 948</b>	<b>826 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>826 948</b>	<b>826 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>



Organisasjonsnr: 921 284 209  
NÆRBYEN BOLIGSALG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

**2023**

Nærbyen Boligsalg AS

Org.nr.: 921 284 209



## Nærbyen Boligsalg AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	152 500	151 887
Annen driftskostnad	2	25 906	154 617
Sum driftskostnader		<u>178 406</u>	<u>306 504</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-178 406</u></b>	<b><u>-306 504</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 477	51 738
Annen rentekostnad		0	408
Resultat av finansposter		<u>6 477</u>	<u>51 330</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-255 174</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	0	-95 734
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-159 440</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-171 929	-159 440
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-159 440</u></b>



## Nærbyen Boligsalg AS

---

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b><i>Fordringer</i></b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	<u>0</u>	<u>1 050 390</u>
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>1 050 390</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 774 049	1 895 588
Sum omløpsmidler		<u>2 774 049</u>	<u>2 945 978</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>2 774 049</b></u>	<u><b>2 945 978</b></u>



## Nærbyen Boligsalg AS

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	635 194
Sum innskutt egenkapital		<u>982 189</u>	<u>982 189</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	964 912	1 136 841
Sum opptjent egenkapital		<u>964 912</u>	<u>1 136 841</u>
Sum egenkapital		<u>1 947 101</u>	<u>2 119 030</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		826 948	826 948
Sum kortsiktig gjeld		<u>826 948</u>	<u>826 948</u>
Sum gjeld		<u>826 948</u>	<u>826 948</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>2 774 049</b></u>	<u><b>2 945 978</b></u>

Trondheim, 12.04.2024  
Styret i Nærbyen Boligsalg AS

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Pedersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rigmor Frost  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Marius Djønn  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kåre Thorleif Claussen  
daglig leder



## Nærbyen Boligsalg AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

---

#### Note Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

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

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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

#### Note 1 Garantier

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



## Nærbyen Boligsalg AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 2 Ansatte og lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte, og har ikke hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader verken til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-95 734
Skattekostnad ordinært resultat	0	-95 734
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-171 929	-255 174
Permanente forskjeller	0	408
Endring i midlertidige forskjeller	-155 982	-363 136
Skattepliktig inntekt	-327 911	-617 903
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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	-317 051	-352 279	-35 228
Gevinst – og tapskonto	-483 017	-603 771	-120 754
Avsetninger mv	-826 948	-826 948	0
Sum	-1 627 016	-1 782 998	-155 982
Akkumulert fremførbart underskudd	-945 814	-617 903	327 911
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 572 830	2 400 901	-171 929
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Nærbyen Boligsalg AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2023	346 995	635 194	1 136 841	2 119 030
Årets resultat	0	0	-171 929	-171 929
Egenkapital 31. desember 2023	346 995	635 194	964 912	1 947 101

#### Note 5 Mellomværende med nærstående

##### Fordringer på nærstående:

	2023	2022
Kortsiktige fordringer - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	0	1 050 390
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 050 390</b>

##### Gjeld til nærstående:

	2023	2022
Kortsiktig gjeld - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>


#### Note 6 Bankinnskudd


Selskapet har ingen bundne midler.



 BankID Signing  
Rigmor Frost  
2024-04-12

 BankID Signing  
Kåre Thorleif Clausen  
2024-04-12

 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2024-04-12

 BankID Signing  
Arne Marius Djønnø  
2024-04-15

 BankID Signing  
Rune Pedersen  
2024-04-16

# Årsregnskap

## 2023

### Nærbyen Boligsalg AS

Org.nr.: 921 284 209



## Nærbyen Boligsalg AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	152 500	151 887
Annen driftskostnad	2	25 906	154 617
Sum driftskostnader		<u>178 406</u>	<u>306 504</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-178 406</u></b>	<b><u>-306 504</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 477	51 738
Annen rentekostnad		0	408
Resultat av finansposter		<u>6 477</u>	<u>51 330</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-255 174</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	0	-95 734
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-159 440</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-171 929	-159 440
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-171 929</u></b>	<b><u>-159 440</u></b>



## Nærbyen Boligsalg AS

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b><i>Fordringer</i></b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	0	1 050 390
Sum fordringer		0	1 050 390
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 774 049	1 895 588
Sum omløpsmidler		2 774 049	2 945 978
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 774 049</b>	<b>2 945 978</b>

**Nærbyen Boligsalg AS****Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	346 995	346 995
Overkurs	4	635 194	635 194
Sum innskutt egenkapital		<u>982 189</u>	<u>982 189</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	964 912	1 136 841
Sum opptjent egenkapital		<u>964 912</u>	<u>1 136 841</u>
Sum egenkapital		<u>1 947 101</u>	<u>2 119 030</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		826 948	826 948
Sum kortsiktig gjeld		<u>826 948</u>	<u>826 948</u>
Sum gjeld		<u>826 948</u>	<u>826 948</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>2 774 049</b></u>	<u><b>2 945 978</b></u>

Trondheim, 12.04.2024  
Styret i Nærbyen Boligsalg AS

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Pedersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rigmor Frost  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Marius Djønne  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kåre Thorleif Claussen  
daglig leder



## Nærbyen Boligsalg AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

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

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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

#### Note 1 Garantier

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



## Nærbyen Boligsalg AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 2 Ansatte og lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte, og har ikke hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader verken til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-95 734
Skattekostnad ordinært resultat	0	-95 734
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-171 929	-255 174
Permanente forskjeller	0	408
Endring i midlertidige forskjeller	-155 982	-363 136
Skattepliktig inntekt	-327 911	-617 903
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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	-317 051	-352 279	-35 228
Gevinst – og tapskonto	-483 017	-603 771	-120 754
Avsetninger mv	-826 948	-826 948	0
Sum	-1 627 016	-1 782 998	-155 982
Akkumulert fremførbart underskudd	-945 814	-617 903	327 911
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 572 830	2 400 901	-171 929
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Nærbyen Boligsalg AS

### Noter til årsregnskapet for 2023

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2023	346 995	635 194	1 136 841	2 119 030
Årets resultat	0	0	-171 929	-171 929
Egenkapital 31. desember 2023	346 995	635 194	964 912	1 947 101

#### Note 5 Mellomværende med nærstående

##### Fordringer på nærstående:

	2023	2022
Kortsiktige fordringer - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	0	1 050 390
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 050 390</b>

##### Gjeld til nærstående:

	2023	2022
Kortsiktig gjeld - Sorgenfri Utbyggingsselskap AS	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.