



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 831 099  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYHAVEN AS  
Forretningsadresse: Greåkerveien 85  
1718 GREÅKER

### 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: Rolf Michael Lanne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2023

### 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, 08.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		49 569	44 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 569</b>	<b>44 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 569</b>	<b>-44 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52	23
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52</b>	<b>23</b>
Annen rentekostnad	1	241 200	80 274
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 200</b>	<b>80 274</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 148</b>	<b>-80 251</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-290 717	-124 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt - leiligheter	2	15 367 336	15 169 783
Sum varer		15 367 336	15 169 783
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		72 586	6 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 586	6 208
Sum omløpsmidler		15 439 922	15 175 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 439 922</b>	<b>15 175 992</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 7 000,00)		2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 358 107	1 067 389
Sum opptjent egenkapital		-1 358 107	-1 067 389
Sum egenkapital		741 893	1 032 611
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ansvarlig lånekapital	1, 3	14 533 606	14 142 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 533 606</b>	<b>14 142 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 533 606</b>	<b>14 142 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 423	975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 423</b>	<b>975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 698 029</b>	<b>14 143 381</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 439 922</b>	<b>15 175 992</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 326791

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 831 099  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYHAVEN AS  
Forretningsadresse: Greåkerveien 85  
1718 GREÅKER

#### 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: Rolf Michael Lanne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2023

#### 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, 16.03.2023

---

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: 916 831 099  
NORDBYHAVEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		49 569	44 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 569</b>	<b>44 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 569</b>	<b>-44 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52	23
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52</b>	<b>23</b>
Annen rentekostnad	1	241 200	80 274
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 200</b>	<b>80 274</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 148</b>	<b>-80 251</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-290 717	-124 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-290 717</b>	<b>-124 737</b>



Organisasjonsnr: 916 831 099  
NORDBYHAVEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt - leiligheter	2	15 367 336	15 169 783
Sum varer		15 367 336	15 169 783

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd		72 586	6 208
--------------	--	--------	-------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 586	6 208
--	--	--------	-------

Sum omløpsmidler		15 439 922	15 175 992
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		15 439 922	15 175 992
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 7 000,00)		2 100 000	2 100 000
--	--	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		1 358 107	1 067 389
-------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		-1 358 107	-1 067 389
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		741 893	1 032 611
-----------------	--	---------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital	1, 3	14 533 606	14 142 406
-----------------------	------	------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld		14 533 606	14 142 406
----------------------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		14 533 606	14 142 406
----------------------	--	------------	------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		164 423	975
-----------------	--	---------	-----

Sum kortsiktig gjeld		164 423	975
----------------------	--	---------	-----



Sum gjeld	14 698 029	14 143 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 439 922	15 175 992



Organisasjonsnr: 916 831 099  
NORDBYHAVEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter og kostnader Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varelager - prosjekter i egenregi Prosjekter i egenregi gjelder utvikling og oppføring av leiligheter for salg. Disse vurderes som tilvirkning for lager inntil det foreligger kontrakter om salg av prosjektet. Vurderingsreglene for varelager følges og balanseført verdi er vurdert til full tilvirkningskost. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn





**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



Nordbyhaven AS 916 831 099

Noter 2022

## Noter 2022 NORDBYHAVEN AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varelager - prosjekter i egenregi

Prosjekter i egenregi gjelder utvikling og oppføring av leiligheter for salg. Disse vurderes som tilvirkning for lager inntil det foreligger kontrakter om salg av prosjektet. Vurderingsreglene for varelager følges og balanseført verdi er vurdert til full tilvirkningskost.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

### Note 1 - Ansvarlig lån

Som en del av finansieringen av prosjektet har eierne gitt ansvarlig lån med 14,5 millioner. Renter er beregnet med skjermingsrentens sats for 2022, til sammen kr 241 200.

### Note 2 - Prosjekt - leiligheter

Selskapet har påbegynt et prosjekt med oppføring av 44 leiligheter på gnr. 2096, bnr. 423 på Hafslundsøy. Avtale med utbygger er på plass. Arbeidet med finansiering og deretter selge leilighetene, vurderes opp mot salg av prosjektet som det står til utbygger.

### Note 3 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

### Note 4 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Nordbyhaven AS 916 831 099

Noter 2022

**Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer**

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



Til generalforsamlingen i  
Nordbyhaven AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordbyhaven AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 290 717. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (styret og daglig leder) 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 avvirket.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentfirmaer



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA  
Hundekinnveien 98  
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:  
Kristen Grivi  
Kay Åge Minge

Statsautoriserte  
revisorer



**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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 10. februar 2023  
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for 2022

**NORDBYHAVEN AS**  
**1734 HAFSLUNDSØY**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**NORDBYHAVEN AS**

	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad		(49 569)	(44 486)
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>(49 569)</u>	<u>(44 486)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(49 569)</u>	<u>(44 486)</u>
Annen renteinntekt		52	23
<b>Sum finansinntekter</b>		<u>52</u>	<u>23</u>
Annen rentekostnad	1	(241 200)	(80 274)
<b>Sum finanskostnader</b>		<u>(241 200)</u>	<u>(80 274)</u>
<b>Netto finans</b>		<u>(241 148)</u>	<u>(80 251)</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u>(290 717)</u>	<u>(124 737)</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>(290 717)</u>	<u>(124 737)</u>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(290 717)	(124 737)
<b>Sum</b>		<u>(290 717)</u>	<u>(124 737)</u>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**NORDBYHAVEN AS**

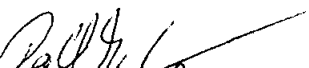
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Omløpsmidler			
Prosjekt - leiligheter	2	15 367 336	15 169 783
<b>Sum prosjekt</b>		<b>15 367 336</b>	<b>15 169 783</b>
Bankinnskudd		72 586	6 208
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>72 586</b>	<b>6 208</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 439 922</b>	<b>15 175 992</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 439 922</b>	<b>15 175 992</b>

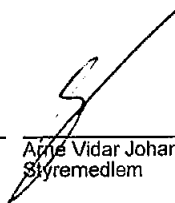



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**NORDBYHAVEN AS**

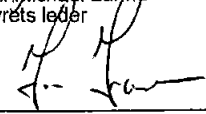
	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 7 000,00)		2 100 000	2 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(1 358 107)	(1 067 389)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(1 358 107)</b>	<b>(1 067 389)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>741 893</b>	<b>1 032 611</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	1, 3	14 533 606	14 142 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 533 606</b>	<b>14 142 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>			
		<b>14 533 606</b>	<b>14 142 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 423	975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 423</b>	<b>975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 698 029</b>	<b>14 143 381</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 439 922</b>	<b>15 175 992</b>

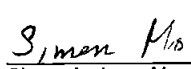
HAFSLUNDSØY, 03.02.2023  
NORDBYHAVEN AS

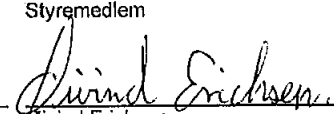
  
Rolf Michael Lønne  
Styrets leder

  
Arne Vidar Johannessen  
Styremedlem

  
Alf Osvald Sørli  
Styremedlem

  
Einar Jon Johansen  
Styremedlem

  
Simen Andreas Mo  
Styremedlem

  
Øivind Erichsen  
Styremedlem / Daglig leder



Nordbyhaven AS 916 831 099

Noter 2022

## Noter 2022 NORDBYHAVEN AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varelager - prosjekter i egenregi

Prosjekter i egenregi gjelder utvikling og oppføring av leiligheter for salg. Disse vurderes som tilvirkning for lager inntil det foreligger kontrakter om salg av prosjektet. Vurderingsreglene for varelager følges og balanseført verdi er vurdert til full tilvirkningskost.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

### Note 1 - Ansvarlig lån

Som en del av finansieringen av prosjektet har eierne gitt ansvarlig lån med 14,5 millioner. Renter er beregnet med skjermingsrentens sats for 2022, til sammen kr 241 200.

### Note 2 - Prosjekt - leiligheter

Selskapet har påbegynt et prosjekt med oppføring av 44 leiligheter på gnr. 2096, bnr. 423 på Hafslundsøy. Avtale med utbygger er på plass. Arbeidet med finansiering og deretter selge leilighetene, vurderes opp mot salg av prosjektet som det står til utbygger.

### Note 3 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

### Note 4 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Nordbyhaven AS 916 831 099

Noter 2022

**Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer**

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.