



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ole Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		563 080	647 661
Sum inntekter		563 080	647 661
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	405 990	368 563
Sum kostnader		405 990	368 563
Driftsresultat		157 090	279 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			72
Annen finansinntekt		4 436	310
Sum finansinntekter		4 436	382
Rentekostnad til foretak i samme konsern		629 446	677 700
Annen rentekostnad		410	583
Sum finanskostnader		629 856	678 283
Netto finans		-625 420	-677 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-468 330	-398 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-468 330	-398 803
Årsresultat		-468 330	-398 803
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-468 330	-398 804
Sum overføringer og disponeringer		-468 330	-398 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	19 948 084	18 948 084
Sum varige driftsmidler		19 948 084	18 948 084
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 948 084	18 948 084
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		5 386 867	4 756 867
Sum varer		5 386 867	4 756 867
Fordringer			
Kundefordringer		76 642	5 288
Andre fordringer		81 955	
Sum fordringer		158 597	5 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	25 631	60 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 631	60 560
Sum omløpsmidler		5 571 095	4 822 715
SUM EIENDELER		25 519 179	23 770 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 324 092	-855 762
Sum opptjent egenkapital		-1 324 092	-855 762
Sum egenkapital	5	-1 299 662	-831 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2,9	26 642 646	24 506 292
Sum annen langsiktig gjeld		26 642 646	24 506 292
Sum langsiktig gjeld		26 642 646	24 506 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 639
Annen kortsiktig gjeld		176 194	91 200
Sum kortsiktig gjeld		176 194	95 839
Sum gjeld		26 818 840	24 602 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 519 178	23 770 799



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 671805

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ole Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		563 080	647 661
Sum inntekter		563 080	647 661
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	405 990	368 563
Sum kostnader		405 990	368 563
Driftsresultat		157 090	279 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			72
Annen finansinntekt		4 436	310
Sum finansinntekter		4 436	382
Rentekostnad til foretak i samme konsern		629 446	677 700
Annen rentekostnad		410	583
Sum finanskostnader		629 856	678 283
Netto finans		-625 420	-677 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-468 330	-398 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-468 330	-398 803
Årsresultat		-468 330	-398 803
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-468 330	-398 804
Sum overføringer og disponeringer		-468 330	-398 804



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	19 948 084	18 948 084
Sum varige driftsmidler		19 948 084	18 948 084
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 948 084	18 948 084
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		5 386 867	4 756 867
Sum varer		5 386 867	4 756 867
Fordringer			
Kundefordringer		76 642	5 288
Andre fordringer		81 955	
Sum fordringer		158 597	5 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	25 631	60 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 631	60 560
Sum omløpsmidler		5 571 095	4 822 715
SUM EIENDELER		25 519 179	23 770 799
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 324 092	-855 762
Sum opptjent egenkapital		-1 324 092	-855 762
Sum egenkapital	5	-1 299 662	-831 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2,9	26 642 646	24 506 292
Sum annen langsiktig gjeld		26 642 646	24 506 292
Sum langsiktig gjeld		26 642 646	24 506 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 639
Annen kortsiktig gjeld		176 194	91 200
Sum kortsiktig gjeld		176 194	95 839
Sum gjeld		26 818 840	24 602 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 519 178	23 770 799



Organisasjonsnr: 921 314 477
NYBYEN DRONNINGENSGATE 27-31 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Nybyen Dronningensgate 27-31 AS Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedragen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Valuta

Pengeposter i utenlands valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt.

Varer

Varer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp.



Nybyen Dronningensgate 27-31 AS Noter til regnskapet 2021

Note 1 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

Fordringer og gjeld:

	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år:	0
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år:	0

Pantstillelser og lignende:

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pant		0	

Selskapets eienommer er stillet som sikkerhet for gjeld som konsernselskap har i bank. Sikkerhetsstillelser pr 31.12.2021 kr 13 050 000.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen består av 30 000 aksjer à kr 1.

Aksjonærer er:

Inter Eiendom Finans AS	100 %
-------------------------	-------

Inkludert i øvrig langsiktig gjeld er gjeld til Inter Eiendom Finans AS med kr 996 400

Note 3 Lønnskostnader, ant. ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 2 869

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 1 229

Note 4 Skattekostnad

	2021	2020
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Skatt av avgitt konsernbidrag	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-468 330	-398 804
Permanente forskjeller	-	-
Andre forskjeller	-	-
Konsernbidrag	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-63 500	63 500
Fremførbart underskudd	-	-
Årets skattegrunnlag	-531 830	-335 304



Nybyen Dronningensgate 27-31 AS Noter til regnskapet 2021

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-63 500	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
Anleggsmidler	-	-
Andre forskjeller	-	-
Underskudd til fremføring	-797 832	-1 329 662
Sum	<u>-861 332</u>	<u>-1 329 662</u>

Utsatt skatt / skattefordel (-)	-189 493	-292 526
---------------------------------	----------	----------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke slik reglene for små foretak tillater.

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Egenkapital Sum
Egenkapital 31.12.2020	30 000	-	-861 332	-831 332
Årets resultat			-468 330	-468 330
Foreslått utbytte			-	-
Avgitt konsernbidrag			-	-
Pr. 31.12.2021	30 000	-	-1 329 662	-1 299 662

Selskapets aksjekapital er tapt. Selskapet har ingen ekstern langsiktig gjeld. Selskapets morselskap vil tilføre midler ved behov.

Note 6 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 0 bundne skattetrekkmidler.

Note 7 Innskuddspensjon

Selskapet faller utenfor ordningen om OTP.

Note 8 Varige driftsmidler

	Boliger	SUM
Anskaffelseskost 01.01	18 948 084	18 948 084
Tilgang	1 000 000	1 000 000
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	19 948 084	19 948 084
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	19 948 084	19 948 084
Årets avskrivning	0	0

Note 9 Mellomværende konsernselskap/tilknyttede selskap

	2021	2020
Inter Eiendom AS - mellomværende	-25 481 496	-23 437 892
Inter Eiendom AS - rentekostnader	1 211 446	1 301 000



Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Nybyen Dronningensgate 27-31 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Nybyen Dronningensgate 27-31 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 468 330. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Postadresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
post@revisorfirmaet.no



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

LARVIK, 23. mai 2022
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trond Schumacher

Trond Harald Schumacher
Statsautorisert revisor