



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 668 604  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRBYVEIEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: C/O AEVI Eiendom AS  
Karenslyst allé 4  
0278 OSLO

### 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: Rune Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

### 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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		4 375	
Sum kostnader		4 375	0
Driftsresultat		-4 375	0
<b>Netto finans</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 375	0
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-962	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 413	0
Årsresultat		-3 413	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 413	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 413	
Sum overføringer og disponeringer		-3 413	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.			4 131 747
Utsatt skattefordel		5 377	4 415
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendom under utvikling	2	4 256 275	124 528
<b>Sum varer</b>		<b>4 256 275</b>	<b>124 528</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		9 930	9 930
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 930</b>	<b>9 930</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 266 205</b>	<b>134 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 068	15 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 068</b>	<b>-15 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 932</b>	<b>14 345</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 903	124 528
Annen kortsiktig gjeld		4 131 747	4 131 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 532050

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 668 604  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NØRBYVEIEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Fjordalléen 7  
0250 OSLO

#### 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: Rune Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

#### 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 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, 27.06.2022

---

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: 922 668 604  
NÆRBYVEIEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		4 375	
Sum kostnader		4 375	0
<b>Driftsresultat</b>		-4 375	0
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-4 375	0
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-962	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-3 413	0
<b>Årsresultat</b>		-3 413	0
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-3 413	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 413	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		-3 413	



Organisasjonsnr: 922 668 604  
NÆRBYVEIEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.			4 131 747
Utsatt skattefordel		5 377	4 415
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendom under utvikling	2	4 256 275	124 528
<b>Sum varer</b>		<b>4 256 275</b>	<b>124 528</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		9 930	9 930
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 930</b>	<b>9 930</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 266 205</b>	<b>134 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 068	15 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 068</b>	<b>-15 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 932</b>	<b>14 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 903	124 528
Annen kortsiktig gjeld		4 131 747	4 131 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>





Organisasjonsnr: 922 668 604  
NÆRBYVEIEN UTVIKLING 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

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**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for  
Nærbyveien Utvikling AS**

**Organisasjonsnr. 922668604**

Penneo Dokumentnøkkel: DCGLK-SQDSX-NWWH-AYDZD-XATTC-77GA3



Nærbyveien Utvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		4 375	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 375</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(4 375)</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4 375)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	(962)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(3 413)</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(3 413)</b>	<b>0</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Frømføring av udekket tap		(3 413)	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(3 413)</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: DCGLK-SQDSX-NWWHH-AYDZD-XATTC-77GA3



## Nærbyveien Utvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.		0	4 131 747
Utsatt skattefordel		5 377	4 415
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 377</b>	<b>4 136 162</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendom under utvikling	2	4 256 275	124 528
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		9 930	9 930
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 930</b>	<b>9 930</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 266 205</b>	<b>134 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(19 068)	(15 655)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(19 068)</b>	<b>(15 655)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 932</b>	<b>14 345</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		128 903	124 528
Annen kortsiktig gjeld		4 131 747	4 131 747
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>4 260 650</b>	<b>4 256 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 271 582</b>	<b>4 270 620</b>

Rune Solstad  
Styrets leder



Nærbyveien Utvikling AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt. Årsregnskapet dekker perioden fra stiftelse 06.10.2021 - 31.12.2021.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

#### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer (eiendommer) skjer på leveringstidspunktet, se eget avsnitt tilvirkningskontrakter. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter fullført kontrakts metode. Betalinger fra kunder blir ført opp som forskudd fra kunder og påløpte prosjektkostnader føres opp som eiendel (omløpsmiddel) i balansen. Bokførte driftsinntekter gir derfor et uttrykk for volum av avsluttede kontrakter i regnskapsåret.

Det foretas en avsetning for de samlede estimerte tap på eventuelle tapsprosjekter, slik at disse prosjektene er estimert å ha et resultat på kr 0 i fremtidige perioder.

#### Varer (Eiendom)

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, prosjektlederlønn, byggekostnader og lånekostnader.

Lånekostnadene inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet da det foreligger en reguleringsplan og selskapet har igangsatt arbeid med utvikling av eiendommen.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

#### Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige

Noter for Nærbyveien Utvikling AS

Organisasjonsnr. 922668604

Penneo Dokumentnøkkel: DCGLK-SQDSX-NWWHH-AYDZD-XATTC-77GA3



Nærbyveien Utvikling AS

## Noter 2021

og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

### Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-4 375
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-4 131 747
<b>= Inntekt</b>	<b>-4 136 122</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-962
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-962</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Eiendom under utvikling

Posten består av tomteopsjoner, tomteområder, påløpte utviklingskostnader og kapitaliserte lånekostnader for eiendommer som skal videreutvikles og selges. Beholdningen vurderes til kostpris.



Nærbyveien Utvikling AS

## Noter 2021

### Note 3 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-15 655
Anvendt til årsresultat		-3 413
<b>Pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>-19 068</b>

### Note 4 - Aksjonærer

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Aevi Eiendom AS	921 549 091	100	100,00 %

Penneo Dokumentnøkkel: DCGLK-SQDSX-NWWHH-AYDZD-XAATTC-77GA3



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rune Solstad

Daglig leder

På vegne av: Nærbyveien Utvikling AS

Serienummer: 9578-5994-4-486697

IP: 81.191.xxx.xxx

2022-06-23 15:25:31 UTC



## Rune Solstad

Styreleder

På vegne av: Nærbyveien Utvikling AS

Serienummer: 9578-5994-4-486697

IP: 81.191.xxx.xxx

2022-06-23 15:25:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DCGLK-SQDSX-NWWH#-AYDZD-XA1TC-77GA3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>