



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 730 231  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MIDTB YEN AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		138 509	197 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 509</b>	<b>197 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		35 066	51 758
Annen driftskostnad	1	112 945	34 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>148 011</b>	<b>86 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 502</b>	<b>110 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 622	2 983
Verdijustering investeringseiendommer		183 708	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>187 330</b>	<b>2 983</b>
Annen rentekostnad		188 672	147 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 672</b>	<b>147 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 343</b>	<b>-144 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 844</b>	<b>-34 060</b>
Skattekostnad på resultat	2	-2 383	-6 614
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-8 461	-27 446
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	31 000 000	30 006 675
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 000 000</b>	<b>30 006 675</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 000 000</b>	<b>30 006 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 052	1 930
Konsernfordringer	5	9 931 313	9 999 951
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 933 365</b>	<b>10 001 881</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 491	17 195
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>388 491</b>	<b>17 195</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 321 856</b>	<b>10 019 076</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 321 856</b>	<b>40 025 751</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	3 384 903	3 384 903
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		1 000 000	
Annen innskutt egenkapital		8 644 670	8 644 670



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 029 573</b>	<b>12 029 573</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 991 491	18 999 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 991 491</b>	<b>18 999 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>32 021 064</b>	<b>31 029 525</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	4 508 695	4 511 078
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 508 695</b>	<b>4 511 078</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 330 000	4 330 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 330 000</b>	<b>4 330 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 838 695</b>	<b>8 841 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		300 564	1 930
Betalbar skatt	2		5 281
Kortsiktig konserngjeld	5	140 755	135 434
Annen kortsiktig gjeld		20 778	12 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>462 097</b>	<b>155 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 300 792</b>	<b>8 996 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 321 856</b>	<b>40 025 751</b>



# Årsregnskap 2022

## Midtbyen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter

Org.nr.: 989 730 231



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Midtbyen AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekt		138 509	197 358
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>138 509</b>	<b>197 358</b>
Varekostnad		35 066	51 758
Annen driftskostnad	1	112 945	34 725
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>148 011</b>	<b>86 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 502</b>	<b>110 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 622	2 983
Verdijustering investeringseiendommer		183 708	0
Annen rentekostnad		188 672	147 918
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 343</b>	<b>-144 935</b>
Resultat før skattekostnad		-10 844	-34 060
Skattekostnad på resultat	2	2 383	6 614
<b>Resultat</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		8 461	27 446
<b>Sum overføringer</b>		<b>-8 461</b>	<b>-27 446</b>
<b>Midtbyen AS</b>			<b>Side 2</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Midtbyen AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	31 000 000	30 006 675
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 000 000</b>	<b>30 006 675</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 000 000</b>	<b>30 006 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 052	1 930
Fordring på selskap i samme konsern	5	9 931 313	9 999 951
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 933 365</b>	<b>10 001 881</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		388 491	17 195
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 321 856</b>	<b>10 019 076</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>41 321 856</b>	<b>40 025 751</b>
<b>Midtbyen AS</b>			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Midtbyen AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	3 384 903	3 384 903
Overkurs		1 000 000	0
Annen innskutt egenkapital		8 644 670	8 644 670
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 029 573</b>	<b>12 029 573</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 991 491	18 999 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 991 491</b>	<b>18 999 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>32 021 064</b>	<b>31 029 525</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	4 508 695	4 511 078
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 508 695</b>	<b>4 511 078</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 330 000	4 330 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 330 000</b>	<b>4 330 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		300 564	1 930
Betalbar skatt	2	0	5 281
Gjeld til selskap i samme konsern	5	140 755	135 434
Annen kortsiktig gjeld		20 778	12 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>462 097</b>	<b>155 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 300 792</b>	<b>8 996 227</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>41 321 856</b>	<b>40 025 751</b>
Brumunddal, 30.06.2023 Styret i Midtbyen AS			
<hr/> Rolf Arne Høyen styreleder/daglig leder	<hr/> Kenneth Ferger Høyen styremedlem	<hr/> Sivert Falck-Ytter Dæhlie styremedlem	
<b>Midtbyen AS</b>			<b>Side 4</b>



## Note 1 Lønnskostnader

Midtbyen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 21 500 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.

## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	5 281
Endring i utsatt skatt	-2 383	-11 895
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 383</b>	<b>-6 614</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 844	-34 060
Permanente forskjeller	12	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 069	223 299
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-165 235
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-15 901</b>	<b>24 005</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	5 281
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>5 281</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-10 844	-34 060
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 386	-7 493
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3	0
<b>Sum</b>	<b>-2 383</b>	<b>-7 493</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	19 795 415	19 611 707	-183 708
Gevinst – og tapskonto	714 555	893 194	178 639
<b>Sum</b>	<b>20 509 969</b>	<b>20 504 901</b>	<b>-5 069</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 901	0	15 901
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>20 494 069</b>	<b>20 504 901</b>	<b>10 832</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 508 695</b>	<b>4 511 078</b>	<b>2 383</b>



**Note 3 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	3 384 903	0	8 644 670	18 999 952	31 029 525
Årets resultat				-8 461	-8 461
Innbetalt ikke registrert kapitalforhøyelse		1 000 000	0		1 000 000
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>3 384 903</b>	<b>1 000 000</b>	<b>8 644 670</b>	<b>18 991 491</b>	<b>32 021 064</b>



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Drift AS	0	0	111 434	111 434
Europagruppen AS	0	0	24 000	24 000
Høyen Utleie AS	0	18 638	5 322	0
Høyen Eiendom AS	7 846 006	7 896 006	0	0
Viksfossen AS	39 887	0	0	0
Mariendal AS	527 797	527 797	0	0
Sol Eiendom AS	1 517 623	1 517 623	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 931 313</b>	<b>9 960 064</b>	<b>140 755</b>	<b>135 434</b>

## Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Eiendom AS	-	-	-	-
Høyen Drift AS	7 500	-	7 500	-
<b>Sum</b>	<b>7 500</b>	<b>-</b>	<b>7 500</b>	<b>-</b>

## Note 6 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Midtbyen AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 100 000	3,1	3 384 903
<b>Sum</b>	<b>1 100 000</b>		<b>3 384 903</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	550 000	50,0	50,0
Sisa Invest AS	550 000	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 100 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 330 000	4 330 000
<b>Sum</b>	<b>4 330 000</b>	<b>4 330 000</b>

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

0

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

31 000 000



## Note 4 - Anleggsmidler

	Investerings-		
	eiendom	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	30 000 000	30 000 000	15 000 000
Tilgang driftsmidler	6 675	6 675	15 000 000
Verdijustering eiendom	993 325	993 325	0
Avgang driftsmidler	-	-	0
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	31 000 000	31 000 000	30 000 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	-	-
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2022	2021
Realrente	0,00 %	0,00 %
Objektrisiko	3,00 %	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %	1,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,50 %</b>	<b>7,50 %</b>

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.



## Årsberetning 2022 – Midtbyen AS

### Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Midtbyen AS hovednæring er utvikling av eiendom for utleie og salg.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier eiendom i Brumunddal

Satsningsområder

Utleieboliger:

Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2022 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2022 er tallet for hele Innlandet på 17,9

%. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2022 er 9530,-.

Utleiemarkedet er i positiv utvikling. Både under Covid-19 og i senere tider ser vi trenger som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Fokusområder:

Selskapet er et SPC i Høyen Eiendom AS sitt konsern. Utvikling av prosjektet Midtbyen i Brumunddal er selskapets hovedfokus.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var i 2022 NOK 138 509. Selskapet eier en eiendom som i hovedsak skal utvikles til et utleieprosjekt. Frem til dette realiseres leies eksisterende bolig ut.

Selskapets omløpsmidler var NOK 10 321 856 per 31.12.2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 41 321 856, sammenlignet med NOK 40 025 751 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 77,5 % mot 77,5 % i fjor.

### Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.

### Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og forvalte allerede eiet bygningsmasse og tomteområder.

### Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter.



## Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Vurderinger rundt fastrente avtaler blir gjort fortløpende.

## Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

## Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer, samt effektivisering i driften.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022+1 og Selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Midtbyen AS:

Annen egenkapital -8 461

**Totalt disponert -8 461**

Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra søsterselskap til dit aktiviteten foregår.

## Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 2 personer, begge er menn.

## Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.

## Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

Forhold etter regnskapsårets utgang:

Covid-19, selskapet er foreløpig ikke påvirket av Covid-19.



Brumunddal,

Rolf Arne Høyen  
Styreleder (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen  
Styremedlem (elektronisk signert)

2022-09-29 08:11:29 UTC



## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Midtbyen AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtbyen AS som består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømpstilling 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 resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### 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.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | [www.sandberg-revisjon.no](http://www.sandberg-revisjon.no)





## SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

*Uavhengig revisors beretning 2022  
Midtbyen AS*

også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### *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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**Midtbyen AS**  
**Årsregnskap 2022**

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Midtbyen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

-Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.



## Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

## Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

## Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

## Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

## Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhets sammenslutning, og
  - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
  
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.



En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### **Klassifisering av balanseposter**

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.



Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

#### **Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler**

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

#### **Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid**

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

#### **Finansielle instrumenter**

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.



## **Finansielle eiendeler**

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

## **Avsetninger**

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn unngåelige kostnader som påløppte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

## **Kontanter og kontantstrømoppstilling**

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

## **Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

## **Enkeltransaksjoner**

Det har ikke vært store enkeltransaksjoner i 2022.



## Note 4 - Anleggsmidler

	Investerings-		
	eiendom	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	30 000 000	30 000 000	15 000 000
Tilgang driftsmidler	6 675	6 675	15 000 000
Verdijustering eiendom	993 325	993 325	0
Avgang driftsmidler	-	-	0
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	31 000 000	31 000 000	30 000 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	-	-
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2022	2021
Realrente	0,00 %	0,00 %
Objektrisiko	3,00 %	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %	1,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,50 %</b>	<b>7,50 %</b>

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.



**Midtbyen AS**  
**Årsregnskap 2022**

**Kontantstrømoppstilling**

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-10 844	-34 060
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	298 634	-113 932
Endring i andre tidsavgrensninger	82 112	152 799
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-628 704</b>	<b>4 807</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-6 675
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-6 675</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Innbetalinger av egenkapital	1 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	371 296	-1 868
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	17 195	19 063
<b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>	<b>388 491</b>	<b>17 195</b>