



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 300 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25  
9007 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Minsås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		441 000	523 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>441 000</b>	<b>523 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	337 884	337 884
Annen driftskostnad	3	754 428	658 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 092 312</b>	<b>995 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 312</b>	<b>-472 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 600	
Annen finansinntekt		5 993	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 593</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		190 702	81 434
Annen rentekostnad		240 044	211 069
Annen finanskostnad		4 036	2 796
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 783</b>	<b>295 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-416 191</b>	<b>-295 299</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 067 502</b>	<b>-768 026</b>
Skattekostnad på resultat	4	-234 851	-168 965
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital		-832 651	-599 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	8 627 108	8 964 992
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 250	138 125
Konsernfordringer	7	400 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>506 250</b>	<b>138 125</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 449	37 018
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 449</b>	<b>37 018</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>520 699</b>	<b>175 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 147 807</b>	<b>9 140 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		63 475	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 475</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			496 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>496 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>163 475</b>	<b>596 127</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 126 826	1 361 677
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 126 826</b>	<b>1 361 677</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 679 863	4 246 171
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 679 863</b>	<b>4 246 171</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 806 689</b>	<b>5 607 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	70 142	101 673
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		-6 496	-9 495
Kortsiktig konserngjeld	7	3 961 980	2 767 077
Annen kortsiktig gjeld		152 016	76 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 177 643</b>	<b>2 936 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 984 332</b>	<b>8 544 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 147 807</b>	<b>9 140 135</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546015

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 300 400  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25  
9007 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Minsås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 995 300 400  
NORDBYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		441 000	523 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>441 000</b>	<b>523 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	337 884	337 884
Annen driftskostnad	3	754 428	658 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 092 312</b>	<b>995 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 312</b>	<b>-472 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 600	
Annen finansinntekt		5 993	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 593</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		190 702	81 434
Annen rentekostnad		240 044	211 069
Annen finanskostnad		4 036	2 796
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 783</b>	<b>295 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-416 191</b>	<b>-295 299</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>-1 067 502</b>	<b>-768 026</b>
Skattekostnad på resultat	4	-234 851	-168 965
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-832 651	-599 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>



Organisasjonsnr: 995 300 400  
NORDBYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	8 627 108	8 964 992
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 250	138 125
Konsernfordringer	7	400 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>506 250</b>	<b>138 125</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		14 449	37 018
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 449</b>	<b>37 018</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>520 699</b>	<b>175 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 147 807</b>	<b>9 140 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		63 475	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 475</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			496 127



<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>496 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>163 475</b>	<b>596 127</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 126 826	1 361 677
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 126 826</b>	<b>1 361 677</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 679 863	4 246 171
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 679 863</b>	<b>4 246 171</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 806 689</b>	<b>5 607 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	70 142	101 673
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		-6 496	-9 495
Kortsiktig konserngjeld	7	3 961 980	2 767 077
Annen kortsiktig gjeld		152 016	76 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 177 643</b>	<b>2 936 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 984 332</b>	<b>8 544 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 147 807</b>	<b>9 140 135</b>



Organisasjonsnr: 995 300 400  
NORDBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

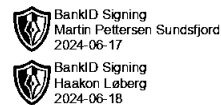
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Nordbyen Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 995 300 400**



### RESULTATREGNSKAP

#### NORDBYEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		441 000	523 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>441 000</b>	<b>523 250</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	337 884	337 884
Annen driftskostnad	3	754 428	658 093
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 092 312</b>	<b>995 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 312</b>	<b>-472 727</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		12 600	0
Annen finansinntekt		5 993	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		190 702	81 434
Annen rentekostnad		240 044	211 069
Annen finanskostnad		4 036	2 796
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-416 191</b>	<b>-295 299</b>
Resultat før skattekostnad		-1 067 502	-768 026
Skattekostnad på resultat	4	-234 851	-168 965
<b>Resultat</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		832 651	599 061
<b>Sum overføringer</b>		<b>-832 651</b>	<b>-599 061</b>



### BALANSE

#### NORDBYEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	8 627 108	8 964 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		106 250	138 125
Fordringer på konsernselskap	7	400 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>506 250</b>	<b>138 125</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 449	37 018
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>520 699</b>	<b>175 143</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 147 807</b>	<b>9 140 135</b>



## BALANSE

### NORDBYEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		63 475	0
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>163 475</strong>	<strong>100 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		0	496 127
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>0</strong>	<strong>496 127</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>163 475</strong>	<strong>596 127</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	1 126 826	1 361 677
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>1 126 826</strong>	<strong>1 361 677</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 679 863	4 246 171
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>3 679 863</strong>	<strong>4 246 171</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	7	70 142	101 673
Skyldig offentlige avgifter		-6 496	-9 495
Konserngjeld	7	3 961 980	2 767 077
Annen kortsiktig gjeld		152 016	76 905
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>4 177 643</strong>	<strong>2 936 160</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>8 984 332</strong>	<strong>8 544 008</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>9 147 807</strong>	<strong>9 140 135</strong>

17.06.2024

Styret i Nordbyen Eiendom AS

Haakon Løberg  
styreleder

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER

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

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### 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.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	11 699 290	2 284 000	13 983 290
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>11 699 290</b>	<b>2 284 000</b>	<b>13 983 290</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	5 356 182		5 356 182
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>6 343 108</b>	<b>2 284 000</b>	<b>8 627 108</b>
Årets ordinære avskrivninger	337 884		337 884
Økonomisk levetid	2-10%		
Avskrivningsplan	2-10%		



**Note 3 Annen driftskostnad, lønnskostnader og antall årsverk, godtgjørelser til styret og revisor**

**LØNSKOSTNADER**

	<b>2023</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>

Selskapet har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styreleder.

**REVISOR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 21 810.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-1
For mye/lite avsatt tidligere år	0	1
Endring i utsatt skatt	-234 851	-168 965
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-234 851</b>	<b>-168 965</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 067 502	-768 026
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	463 753	501 411
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-603 750</b>	<b>-266 615</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	5 664 903	6 046 806	381 903
Gevinst – og tapskonto	327 398	409 248	81 850
<b>Sum</b>	<b>5 992 301</b>	<b>6 456 054</b>	<b>463 753</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-870 365	-266 615	603 750
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 121 937</b>	<b>6 189 439</b>	<b>1 067 502</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 126 826</b>	<b>1 361 677</b>	<b>234 851</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	0	0	496 127	596 127
Årets resultat			-336 525	-496 127	-832 652
Konsernbidrag mottatt			400 000		400 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>63 475</b>	<b>0</b>	<b>163 475</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 679 863	4 246 171
<b>Sum</b>	<b>3 679 863</b>	<b>4 246 171</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	8 627 108	8 964 992
<b>Sum</b>	<b>8 627 108</b>	<b>8 964 992</b>

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 3 679 863. Som sikkerhet er det etablert pant i fast eiendom pålydende kr 20 000 000. Lånet løper ut året 2029. Av langsiktige gjeld på kr. 3 679 863 forfaller kr. 848 323 om mer enn 5år. Rentesats er pr. 31.12.2023 7,25%.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	400 000	0
<b>Sum</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	1 356 049	1 223 803
Leverandørgjeld innen konsern	13 170	33 440
Konsernkonto	2 738 177	1 543 274
<b>Sum</b>	<b>4 107 396</b>	<b>2 800 517</b>

Det er kjøpt tjenester fra konsernselskapet på kr. 156 074.  
Netto rentekostnader til konsernselskaper er på kr. 190 702.

Selskapet inngår i en konsernkontoordning hvor Peab Finans AB eier hovedkontoen.

## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NORDBYEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	100	100,0	100,0



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordbyen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Pemneo document key: 2ILF8-58EOC-G5BFF-MEEKL-V6E64-EMMPC



# 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."

## Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 46.212.xxx.xxx

2024-06-18 16:26:03 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 2ILF8 S8EQC-G5BFF-MEEKL-V6E64-EMMPC

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/validator>