



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Solstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		28 504	4 375
Sum kostnader		28 504	4 375
Driftsresultat		-28 504	-4 375
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 504	-4 375
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-6 271	-962
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 233	-3 413
Årsresultat		-22 233	-3 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 233	-3 413
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-22 233	-3 413
Sum overføringer og disponeringer		-22 233	-3 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	820 401	5 377
Sum immaterielle eiendeler		820 401	5 377
Sum anleggsmidler		820 401	5 377
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendom under utvikling	2	1 629 971	4 256 275
Sum varer		1 629 971	4 256 275
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 930	9 930
Sum fordringer		9 930	9 930
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 251	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 251	
Sum omløpsmidler		1 689 152	4 266 205
SUM EIENDELER		2 509 553	4 271 582
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		41 301	19 068
Sum opptjent egenkapital		-41 301	-19 068



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-11 301	10 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	1 587 573	
Sum annen langsiktig gjeld		1 587 573	
Sum langsiktig gjeld		1 587 573	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			128 903
Betalbar skatt		808 753	
Kortsiktig konserngjeld	5	124 528	
Annen kortsiktig gjeld			4 131 747
Sum kortsiktig gjeld		933 281	4 260 650
Sum gjeld		2 520 854	4 260 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 553	4 271 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547385

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Solstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 668 604
NÆRBYVEIEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		28 504	4 375
Sum kostnader		28 504	4 375
Driftsresultat		-28 504	-4 375
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 504	-4 375
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-6 271	-962
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 233	-3 413
Årsresultat		-22 233	-3 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 233	-3 413
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-22 233	-3 413
Sum overføringer og disponeringer		-22 233	-3 413



Organisasjonsnr: 922 668 604
NÆRBYVEIEN UTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	1	820 401	5 377
Sum immaterielle eiendeler		820 401	5 377

Sum anleggsmidler		820 401	5 377
--------------------------	--	----------------	--------------

Omløpsmidler

Varer

Eiendom under utvikling	2	1 629 971	4 256 275
Sum varer		1 629 971	4 256 275

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

	9 930	9 930
Sum fordringer	9 930	9 930

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

49 251

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende**

49 251

Sum omløpsmidler		1 689 152	4 266 205
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		2 509 553	4 271 582
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap

41 301

Sum opptjent egenkapital		-41 301	-19 068
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital		-11 301	10 932
------------------------	--	----------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	5	1 587 573	
Sum annen langsiktig gjeld		1 587 573	



Sum langsiktig gjeld		1 587 573	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			128 903
Betalbar skatt		808 753	
Kortsiktig konserngjeld	5	124 528	
Annen kortsiktig gjeld			4 131 747
Sum kortsiktig gjeld		933 281	4 260 650
Sum gjeld		2 520 854	4 260 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 553	4 271 582



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 2022
for
Nærbyveien Utvikling AS**

Organisasjonsnr. 922668604

Pemco Dokumentnøkkel: 3DSZ-F5WTZ-UBT3M-YDSO2-IH1YW-VXKZY



Nærbyveien Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		28 504	4 375
Sum driftskostnader		28 504	4 375
DRIFTSRESULTAT		(28 504)	(4 375)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(28 504)	(4 375)
Skattekostnad på ordinært resultat	1	(6 271)	(962)
ORDINÆRT RESULTAT		(22 233)	(3 413)
ÅRSRESULTAT		(22 233)	(3 413)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Frømføring av udekket tap		(22 233)	(3 413)
SUM OVERF. OG DISP.		(22 233)	(3 413)

Pemneo Dokumentnøkkel: 3DSIZ-F5WTZ-UBT3M-YDSO2-IH1YW-VXKZY



Nærbyveien Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	820 401	5 377
Sum immaterielle eiendeler		820 401	5 377
SUM ANLEGGSMIDLER		820 401	5 377
OMLØPSMIDLER			
Eiendom under utvikling	2	1 629 971	4 256 275
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 930	9 930
Sum fordringer		9 930	9 930
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 251	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 689 152	4 266 205
SUM EIENDELER		2 509 553	4 271 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(41 301)	(19 068)
Sum opptjent egenkapital		(41 301)	(19 068)
SUM EGENKAPITAL		(11 301)	10 932
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	1 587 573	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 587 573	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 587 573	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	128 903
Betalbar skatt		808 753	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	124 528	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 131 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		933 281	4 260 650
SUM GJELD		2 520 854	4 260 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 553	4 271 582

Rune Solstad
Styrets leder



Nærbyveien Utvikling AS

Noter 2022

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.

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 3DSIZ-F5WIZ-UBT3M-YDSO2-IH1YW-VXKZY



Nærbyveien Utvikling AS

Noter 2022

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	-28 504
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	3 729 097
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	3 700 594
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	24 445
= Inntekt	3 676 149

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	808 753
= Sum betalbar skatt	808 753
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-815 024
= Ordinær skattekostnad	-6 271
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	808 753
= Betalbar skatt i balansen	808 753

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.

Noter for Nærbyveien Utvikling AS

Organisasjonsnr. 922668604

Pemneo Dokumentnøkkel: 3DSIZ-F5WTZ-UBT3M-YDSO2-IH1YW-VXKZY



Nærbyveien Utvikling AS

Noter 2022

Note 3 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-19 068	10 932
Anvendt til årsresultat		-22 233	-22 233
Pr 31.12.	30 000	-41 301	-11 301

Selskapets egenkapital er negativ. Fortsatt drift er lagt til grunn da eierselskap vil tilføre kapital ved behov.

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 %

Note 5 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Sum fordringer	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	124 528	0
Annen langsiktig gjeld	1 587 573	0
Sum gjeld	1 712 101	0

Pemco Dokumentnøkkel: 3DSJZ-F5WTZ-UBT3M-YDSO2-IH1YK-VXKZY



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

Styreleder

På vegne av: Nærbyveien Utvikling AS

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-486697

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-06-28 07:16:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3DS1Z-F5W1TZ-UBT3M-YDSO2-IH1YW-VXKZY

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>