



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Frost Eiendom AS
Hornebergvegen 7A
7038 TRONDHEIM

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: Robert Grøtheim Horghagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 140 306	4 500 039
Sum inntekter		10 140 306	4 500 039
Kostnader			
Varekostnad		3 376	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		792 763	1 892 621
Annen driftskostnad		117 856	256 075
Sum kostnader		913 995	2 148 696
Driftsresultat		9 226 311	2 351 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		36 172	
Annen renteinntekt		443	47 064
Sum finansinntekter		36 615	47 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-162 761	
Annen rentekostnad		907 669	1 382 453
Annen finanskostnad			78 036
Sum finanskostnader		744 908	1 460 489
Netto finans		-708 293	-1 413 424
Ordinært resultat før skattekostnad		8 518 018	937 919
Skattekostnad på ordinært resultat		1 873 963	225 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 644 055	712 135
Årsresultat		6 644 055	712 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 644 055	712 135
Totalresultat		6 644 055	712 135
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		-3 130 016	
Avsatt til annen egenkapital		9 774 071	712 135
Sum overføringer og disponeringer		6 644 055	712 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			480 856
Sum immaterielle eiendeler			480 856
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		45 692 153	65 743 738
Sum varige driftsmidler		45 692 153	65 743 738
Sum anleggsmidler		45 692 153	66 224 594
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 271 579	2 053 108
Konsernfordringer		5 462 924	
Sum fordringer		8 734 503	2 053 108
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 870 106	9 014 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 870 106	9 014 931
Sum omløpsmidler		13 604 609	11 068 039
SUM EIENDELER		59 296 762	77 292 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		77 536	77 536
Overkurs		3 633 371	3 633 371
Sum innskutt egenkapital		3 710 907	3 710 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 199 180	425 109
Sum opptjent egenkapital		10 199 180	425 109
Sum egenkapital		13 910 087	4 136 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 275 932	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 275 932	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 970 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 970 000	55 000 000
Sum langsiktig gjeld		42 245 932	55 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419	
Kortsiktig konserngjeld		3 140 324	
Annen kortsiktig gjeld			18 156 618
Sum kortsiktig gjeld		3 140 743	18 156 618
Sum gjeld		45 386 675	73 156 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 296 762	77 292 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 551883

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 284 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Frost Eiendom AS
Hornebergvegen 7A
7038 TRONDHEIM

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: Robert Grøtheim Horghagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 921 284 225
NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 140 306	4 500 039
Sum inntekter		10 140 306	4 500 039
Kostnader			
Varekostnad		3 376	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		792 763	1 892 621
Annen driftskostnad		117 856	256 075
Sum kostnader		913 995	2 148 696
Driftsresultat		9 226 311	2 351 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		36 172	
Annen renteinntekt		443	47 064
Sum finansinntekter		36 615	47 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-162 761	
Annen rentekostnad		907 669	1 382 453
Annen finanskostnad			78 036
Sum finanskostnader		744 908	1 460 489
Netto finans		-708 293	-1 413 424
Ordinært resultat før skattekostnad		8 518 018	937 919
Skattekostnad på ordinært resultat		1 873 963	225 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 644 055	712 135
Årsresultat		6 644 055	712 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 644 055	712 135
Totalresultat		6 644 055	712 135
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-3 130 016	
Avsatt til annen egenkapital		9 774 071	712 135



Sum overføringer og
disponeringer

6 644 055

712 135



Organisasjonsnr: 921 284 225
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 480 856
Sum immaterielle eiendeler 480 856

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

45 692 153

65 743 738

Sum varige driftsmidler

45 692 153

65 743 738

Sum anleggsmidler

45 692 153

66 224 594

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

3 271 579

2 053 108

Konsernfordringer

5 462 924

Sum fordringer

8 734 503

2 053 108

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

4 870 106

9 014 931

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

4 870 106

9 014 931

Sum omløpsmidler

13 604 609

11 068 039

SUM EIENDELER

59 296 762

77 292 634

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

77 536

77 536

Overkurs

3 633 371

3 633 371

Sum innskutt egenkapital

3 710 907

3 710 907

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

10 199 180

425 109

Sum opptjent egenkapital

10 199 180

425 109

Sum egenkapital

13 910 087

4 136 016

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	2 275 932	
Sum avsetninger for forpliktelse	2 275 932	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 970 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	39 970 000	55 000 000
Sum langsiktig gjeld	42 245 932	55 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	419	
Kortsiktig konserngjeld	3 140 324	
Annen kortsiktig gjeld		18 156 618
Sum kortsiktig gjeld	3 140 743	18 156 618
Sum gjeld	45 386 675	73 156 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 296 762	77 292 634



Organisasjonsnr: 921 284 225
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RESULTATREGNSKAP

NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		10 140 306	4 500 039
Sum driftsinntekter		10 140 306	4 500 039
Varekostnad		3 376	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		792 763	1 892 621
Annen driftskostnad		117 856	256 075
Sum driftskostnader		913 995	2 148 696
Driftsresultat		9 226 311	2 351 343
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		36 172	0
Annen renteinntekt		443	47 064
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-162 761	0
Annen rentekostnad		907 669	1 382 453
Annen finanskostnad		0	78 036
Resultat av finansposter		-708 293	-1 413 424
Ordinært resultat før skattekostnad		8 518 018	937 919
Skattekostnad på ordinært resultat		1 873 963	225 784
Ordinært resultat		6 644 055	712 135
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		6 644 055	712 135
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		3 130 016	0
Avsatt til annen egenkapital		9 774 071	712 135
Sum overføringer		6 644 055	712 135



BALANSE

NÆRBYEN UTLIEIBOLIG AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	480 856
Sum immaterielle eiendeler		0	480 856
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		45 692 153	65 743 738
Sum varige driftsmidler		45 692 153	65 743 738
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		45 692 153	66 224 594
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 271 579	2 053 108
Konsernfordringer		5 462 924	0
Sum fordringer		8 734 503	2 053 108
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 870 106	9 014 931
Sum omløpsmidler		13 604 609	11 068 039
Sum eiendeler		59 296 762	77 292 634



BALANSE

NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		77 536	77 536
Overkurs		3 633 371	3 633 371
Sum innskutt egenkapital		3 710 907	3 710 907
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		10 199 180	425 109
Sum opptjent egenkapital		10 199 180	425 109
Sum egenkapital		13 910 087	4 136 016
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt		2 275 932	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 970 000	55 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 970 000	55 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		419	0
Konserngjeld		3 140 324	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 156 618
Sum kortsiktig gjeld		3 140 743	18 156 618
Sum gjeld		45 386 675	73 156 618
Sum egenkapital og gjeld		59 296 762	77 292 634

Styret i Nærbyen Utleiebolig AS

Rigmor Frost
styreleder

Rune Pedersen
styremedlem

Nærbyen Utleiebolig AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), signert 30.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Pedersen, Rune (06.08.1974), signert 31.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Årsregnskap

Nærbyen Utleiebolig AS

2021

Bra for **deg**. Bra for **byen**.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
	Annen driftsinntekt	10 140 306	4 500 039
	Sum driftsinntekter	10 140 306	4 500 039
	Varekostnad	3 376	0
	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	792 763	1 892 621
2	Annen driftskostnad	117 856	256 074
	Sum driftskostnader	913 995	2 148 695
	Driftsresultat	9 226 311	2 351 344
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	36 172	0
	Annen finansinntekt	443	47 064
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-162 761	0
	Annen finanskostnad	907 669	1 460 489
	Netto finansresultat	-708 293	-1 413 425
	Ordinært resultat før skattekostnad	8 518 018	937 919
5	Skattekostnad på ordinært resultat	1 873 963	225 784
	Ordinært resultat	6 644 055	712 135
	ÅRSRESULTAT	6 644 055	712 135
	OVERFØRINGER		
6	Avsatt til annen egenkapital	-9 774 071	-712 135
6	Mottatt konsernbidrag (etter skatt)	3 130 016	0
	Sum overføringer	-6 644 056	-712 135

Bra for deg. Bra for byen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2021	2020
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
5	Utsatt skattefordel	0	480 856
	Sum immaterielle eiendeler	<u>0</u>	<u>480 856</u>
	Varige driftsmidler		
4	Tomter	4 599 623	6 505 229
4	Fast eiendom	34 934 010	49 906 350
4	Bygningsmessig anlegg	6 158 520	9 332 159
4	Sum varige driftsmidler	<u>45 692 153</u>	<u>65 743 738</u>
	Sum anleggsmidler	<u>45 692 153</u>	<u>66 224 594</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	721 579	1 803 108
	Andre fordringer	2 550 000	250 000
	Konsemfordringer	5 462 924	0
	Sum fordringer	<u>8 734 503</u>	<u>2 053 108</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>4 870 107</u>	<u>9 014 931</u>
	Sum omløpsmidler	<u>13 604 610</u>	<u>11 068 039</u>
	SUM EIENDELER	<u>59 296 763</u>	<u>77 292 633</u>

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS Balanse pr 31. desember

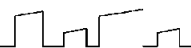
NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3,6	Aksjekapital (100 aksjer á kr 775,4)	77 536	77 536
6	Overkurs	3 633 371	3 633 371
3,6	Sum innskutt egenkapital	3 710 907	3 710 907
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	10 199 180	425 109
6	Sum opptjent egenkapital	10 199 180	425 109
3,6	Sum egenkapital	13 910 087	4 136 016
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	2 275 932	0
	Sum avsetninger for forpliktelser	2 275 932	0
	Annen langsiktig gjeld		
	Gjeld til kreditinstitusjoner	39 970 000	55 000 000
	Sum annen langsiktig gjeld	39 970 000	55 000 000
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	419	0
	Konsemgjeld	3 140 324	0
	Annen kortsiktig gjeld	0	18 156 618
	Sum kortsiktig gjeld	3 140 743	18 156 618
	Sum gjeld	45 386 675	73 156 618
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 296 763	77 292 633

Trondheim, 29.03.2022
Styret i Nærbyen Utleiebolig AS

Rune Pedersen
Styremedlem

Rigmor Frost
Styreleder

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Frost Holding AS, og dette kan fåes utlevert på selskapets forretningsadresse.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Ved varesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2021

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Utviklingskostnader påløpt for nye byggeprosjekter vurderes konkret for hvert prosjekt og kostnader som skjønnsmessig vurderes til å ha varig verdi før reguleringsplan er godkjent aktiveres på egen prosjektkonto.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det er ingen ansatte i selskapet.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det foreligger ingen lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere mm.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2021 kr 0 inkl. MVA. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0 inkl. MVA.

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2021

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
A-aksjer	100	775,4	77 536
Sum	100		77 536

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	A-aksjer
Frost Holding AS	100
Totalt antall aksjer	100

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Fast Eiendom	Bygn.m anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01	6 505 229	50 924 845	9 995 278	67 425 352
Tilgang kjøpte driftsmidler		-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler		-	-	-
Avgang	1 905 606	14 619 471	2 733 745	19 258 822
Anskaffelseskost 31.12	4 599 623	36 305 374	7 261 533	48 166 530
Akk. avskrivninger 31.12		1 371 364	1 103 013	2 474 377
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12		-	-	-
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12		1 371 364	1 103 013	2 474 377
Bokført verdi pr. 31.12	4 599 623	34 934 010	6 158 520	45 692 153
Årets avskrivninger		352 869	439 894	792 763
Økonomisk levetid		100 år	15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag	-882 825	-
Endring i utsatt skatt	2 756 788	225 784
Virkning av endring i skatteregler		
Skattekostnad ordinært resultat	1 873 963	225 784

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2021	2020
Resultat før skatt	8 518 018	937 919
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	1 873 964	206 342
Permanente forskjeller		19 441
Skattekostnad	1 873 963	225 784
Effektiv skattesats	22 %	24 %

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2021	2020
Årets totale skattekostnad	1 873 963	225 784
Skatt på konsernbidrag	882 825	-
Endring utsatt skatt	-2 756 788	-225 784
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av effekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		9 788 284		2 314 646
Driftsmidler		556 864		2 584 683
Underskudd til framføring	0		7 085 040	
Sum	0	10 345 148	7 085 040	4 899 329
Grunnlag utsatt skatt		10 345 148		-2 185 711
Utsatt skatt		2 275 932		-480 856

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Nærbyen Utleiebolig AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	77 536	3 633 371	-	425 109	4 136 016
Årets resultat				6 644 055	6 644 055
Overført fra annen innskutt					-
Konsernbidrag				3 130 016	3 130 016
Egenkapital 31.12	77 536	3 633 371	-	10 199 180	13 910 087

Bra for deg. Bra for byen.



Dokumentet er signert digitalt av:

- Frost, Rigmor (30.08.1973), 30.03.2022
- Pedersen, Rune (06.08.1974), 31.03.2022

Forseglet av



Posten Norge



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nærbyen Utleiebolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Nærbyen Utleiebolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: MHTJIN-N3TVA-ZQX0Q-6LANQ-FTQW2-EOM8T



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Nærbyen Utleiebolig AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 5. april 2022
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: MHTJIN-N3TVA-ZQX00-6LANQ-FTQW2-EO88T



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."

Morten Alsos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-05 10:20:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MHTJN-N3TVA-ZQX0Q-6LANQ-FTQW2-EQM8T

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>