



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 690 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Bryn Eiendom AS  
Nils Hansens vei 8  
0667 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eli Sjøholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 30.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1		106 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>106 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	201 987	815 057
<b>Sum kostnader</b>		<b>201 987</b>	<b>815 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-201 987</b>	<b>-708 277</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	3 583 403	3 409 083
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	4 974 367	4 676 394
Annen renteinntekt		2 634	12 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 560 404</b>	<b>8 097 766</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 571 555	5 283 606
Annen rentekostnad		7 271 150	7 900 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 842 705</b>	<b>13 183 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 301</b>	<b>-5 085 902</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-484 288	-5 794 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	188 481 788	188 481 788
Lån til foretak i samme konsern	6	130 042 377	125 995 459
Sum finansielle anleggsmidler		318 524 165	314 477 247
Sum anleggsmidler		318 524 165	314 477 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-345	4 279
Andre fordringer		5 450	230 807
Konsernfordringer	6	3 583 403	3 409 083
Sum fordringer		3 588 508	3 644 169
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 259	1 356 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 259	1 356 885
Sum omløpsmidler		3 866 767	5 001 054
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 390 931</b>	<b>319 478 301</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	539 583	539 583
Overkurs	4	4 473 872	4 473 872
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 013 455</b>	<b>5 013 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-5 087 944	-4 603 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 087 944</b>	<b>-4 603 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-74 489</b>	<b>409 799</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	289 300 000	289 300 000
Langsiktig konserngjeld	6	31 350 627	27 893 908
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>320 650 627</b>	<b>317 193 908</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 208 169	1 813 469
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	308 681	61 125
Annen kortsiktig gjeld		297 944	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 814 794</b>	<b>1 874 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>322 465 421</b>	<b>319 068 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 390 931</b>	<b>319 478 301</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 636088

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 876 690 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Bryn Eiendom AS  
Nils Hansens vei 8  
0667 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eli Sjøholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 21.08.2021



Organisasjonsnr: 876 690 012  
NORDBYEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1		106 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>106 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	201 987	815 057
<b>Sum kostnader</b>		<b>201 987</b>	<b>815 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-201 987</b>	<b>-708 277</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	3 583 403	3 409 083
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	4 974 367	4 676 394
Annen renteinntekt		2 634	12 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 560 404</b>	<b>8 097 766</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 571 555	5 283 606
Annen rentekostnad		7 271 150	7 900 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 842 705</b>	<b>13 183 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 301</b>	<b>-5 085 902</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-484 288	-5 794 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-484 288</b>	<b>-5 794 179</b>



Organisasjonsnr: 876 690 012  
NORDBYEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 2		188 481 788	188 481 788
Lån til foretak i samme konsern	6	130 042 377	125 995 459
Sum finansielle anleggsmidler		318 524 165	314 477 247
Sum anleggsmidler		318 524 165	314 477 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-345	4 279
Andre fordringer		5 450	230 807
Konsernfordringer	6	3 583 403	3 409 083
Sum fordringer		3 588 508	3 644 169
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 259	1 356 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 259	1 356 885
Sum omløpsmidler		3 866 767	5 001 054
SUM EIENDELER		322 390 931	319 478 301
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	539 583	539 583
Overkurs	4	4 473 872	4 473 872



Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 013 455</b>	<b>5 013 455</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-5 087 944	-4 603 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 087 944</b>	<b>-4 603 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-74 489</b>	<b>409 799</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	289 300 000	289 300 000
Langsiktig konserngjeld	6	31 350 627	27 893 908
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>320 650 627</b>	<b>317 193 908</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 208 169	1 813 469
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	308 681	61 125
Annen kortsiktig gjeld		297 944	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 814 794</b>	<b>1 874 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>322 465 421</b>	<b>319 068 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 390 931</b>	<b>319 478 301</b>



Organisasjonsnr: 876 690 012  
NORDBYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Note  
1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
4

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	26979.00	20.00	539580.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspekt AS	5000.00	18.50%	Ordinære
Accent Estate AS	396.00	1.50%	Ordinære
Bryn invest AS	21583.00	80.00%	Ordinære

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	26979.00	100.00%

Note  
5

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte

Note  
5

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note



5

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

5

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	10000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		69140.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	79140.00

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Nordbyen Utvikling AS

2020

## NOTER

### Note 1

#### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2020. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form.

#### Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til.

Utgifter som ikke kan henføres til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### Bygg, anlegg og tomter

Bygg, anlegg og tomter balanseføres og bygg og anlegg avskrives over driftsmidlets forventede levetid.

Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas

nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk.

Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

#### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultat skatt. Netto

utsatt skattefordel balanseføres ikke i tråd med regnskapsstandard for små foretak.

#### Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet ikke konsernregnskap i samsvar med regnskapsreglene for små foretak.

Selskapet med døtre inngår i konsernregnskapet til Scala Marketing AS.

Kopi av morselskapets regnskap kan fås ved henvendelse til Bryn Eiendom AS, Nils Hansens vei 8, Oslo.

### Note 2

#### Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Haavard Martinsens vei 30 AS	100 %	130 685 072	-6 744 549	-16 386 513
Haavard Martinsens vei 26 AS	100 %	41 511 710	1 139 828	9 678 481
Ringnesveien 5 AS	100 %	5 059 006	293 435	5 028 681
Argus Eiendom AS	100 %	171 000	1 143 282	141 538
Nedre Rommen 6 AS	100 %	11 055 000	-433 139	11 030 000
Sum		188 481 788	-4 601 143	9 492 187



## Nordbyen Utvikling AS

2020

### Note 3

#### Regnskapsmessig behandling av skatt

Utsatt skatt	Tid	Midlertidige forskjeller		Endring
		2020	2019	
Anleggsreserve driftsmidler	Langsiktig	-	-	0
Fordringer	Kortsiktig	-	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd		-31 101 168	-30 616 880	484 288
<b>Utsatt skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt</b>				
			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad (regnskapsm.resultat)			-484 288	-5 794 179
Permanente forskjeller (ikke fradragsberettiget bankgebyr)			-	450
Endring i midlertidige forskjeller (se over)			0	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>			<b>-484 288</b>	<b>-5 793 729</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skattekostnad</b>				
			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt			-	0
Endring i midlertidige forskjeller	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	0	0
<b>Skattekostnad</b>			<b>-</b>	<b>0</b>

### Note 4

#### Aksjonærer og aksjekapital

Aksjekapitalen består av 26 979 aksjer á kr. 20,- til sammen kr. 539 580  
Alle aksjene har like rettigheter, og aksjonær er:

Bryn Invest AS	21 583	Aksjer = 80,0%
Aspekt AS	5 000	Aksjer = 18,5%
Accent Estate AS	396	Aksjer = 1,5%

#### Årets endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen opptjent EK	Sum
Egenkapital 1.1.	539 583	4 473 872	-4 603 656	409 799
Årsresultat			-484 288	-484 288
Egenkapital 31.12.	539 583	4 473 872	-	-5 087 944

### Note 5

#### Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser med mer

Det var ingen ansatte i 2020.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder i 2020. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Det er i 2020 kostnadsført 15.000 eks mva i godtgjørelse til revisor.



## Nordbyen Utvikling AS

2020

### Note 6

#### Fordringer og gjeld til konsernselskap

<u>Lån til foretak i samme konsern</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ringnesveien 5 AS	4 396 863	4 563 976
Haavard Martinsens vei 26 AS	5 888 375	5 642 241
Haavard Martinsens vei 30 AS	119 757 139	115 789 242
<b>Sum langsiktige fordringer konsern</b>	<b>130 042 377</b>	<b>125 995 459</b>

  

<u>Fordring på selskap i samme konsern</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Argus Eiendom AS (konsernbidrag)	910 439	981 532
Haavard Martinsens vei 26 AS (konsernbidrag)	2 291 477	2 114 466
Ringnesveien 5 AS (konsernbidrag)	381 487	313 085
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>3 583 403</b>	<b>3 409 083</b>

  

<u>Gjeld til selskap i samme konsern</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bryn Invest AS	27 500 000	24 323 965
Argus Eiendom AS	2 374 670	1 882 833
Nedre Rommen 6 AS	1 475 957	1 687 110
<b>Sum langsiktig gjeld konsern</b>	<b>31 350 627</b>	<b>27 893 908</b>

### Note 7

#### Langsiktig gjeld, pantstillelser

##### Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pantelån	289 300 000	289 300 000
Bokført verdi av eiendom, aksjer og fordringer stillet som sikkerhet er:	130 927 576	138 845 005

Gjeld som forfaller senere enn fem år

##### Långiver har pant i alle eiendommer i datterselskapene:

	<u>Bokført verdi</u> <u>2020</u>	<u>Bokført verdi</u> <u>2019</u>
Haavard Martinsens vei 30 AS	86 837 162	93 806 979
Haavard Martinsens vei 26 AS	18 561 490	19 502 220
Nedre Rommen 6 AS	15 405 723	15 376 060
Ringnesveien 5 AS	9 321 653	9 358 198
Argus Eiendom AS	801 548	801 548
	<b>130 927 576</b>	<b>138 845 005</b>

### Note 8

#### Fortsatt drift

I den foreliggende situasjonen for selskapet har selskapets hovedaksjonær, Bryn Invest AS, bindende skriftlig bekreftet at de skal gi selskapet nødvendig finansiell støtte for å sikre videre drift. Bryn Eiendom AS har stilt som kausjonist for selskapets gjeld til kredittinstitusjon. I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordbyen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nordbyen Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 484 288. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr: OL105-EL25E-TFA11-P3TUD-5KJ5A-GGC8N



Revisors beretning - 2020  
Norbyen Utvikling AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslo, 18. juni 2021  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: OL105-EL25E-TFA1J-P3TUD-5KJ5A-GG88



# 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."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 46.15.xxx.xxx

2021-06-18 07:42:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: OL105-EL25E-TFA1J-P3TUD-5KJ5A-GGC8N

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>