



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 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:	Robert Grøtheim Horghagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 967 783	10 140 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 967 783</b>	<b>10 140 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			3 376
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		528 835	792 763
Annen driftskostnad		456 262	117 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 097</b>	<b>913 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 982 686</b>	<b>9 226 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 108	36 172
Annen renteinntekt		6 132	443
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 240</b>	<b>36 615</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-162 761
Annen rentekostnad		446 005	907 669
Annen finanskostnad		452 917	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>898 922</b>	<b>744 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-848 682</b>	<b>-708 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 134 004</b>	<b>8 518 018</b>
Skattekostnad på resultat		1 569 481	1 873 963
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernbidrag		2 563 496	-3 130 016
Avsatt til annen egenkapital		3 001 027	9 774 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 951 407	45 692 153
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 923 023	3 271 579
Konsernfordringer		1 473 805	5 462 924
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 396 828</b>	<b>8 734 503</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 552 583	4 870 106
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 552 583</b>	<b>4 870 106</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 949 411</b>	<b>13 604 609</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 900 818</b>	<b>59 296 762</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		77 536	77 536
Overkurs		3 633 371	3 633 371
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 710 907</b>	<b>3 710 907</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		13 200 207	10 199 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 200 207</b>	<b>10 199 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 911 114</b>	<b>13 910 087</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		3 122 376	2 275 932
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 122 376</b>	<b>2 275 932</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			39 970 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>39 970 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 122 376</b>	<b>42 245 932</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		395	419
Kortsiktig konserngjeld		20 866 934	3 140 324
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 867 329</b>	<b>3 140 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 989 704</b>	<b>45 386 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 900 818</b>	<b>59 296 762</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 598384

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Robert Grøtheim Horghagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 967 783	10 140 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 967 783</b>	<b>10 140 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			3 376
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		528 835	792 763
Annen driftskostnad		456 262	117 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 097</b>	<b>913 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 982 686</b>	<b>9 226 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 108	36 172
Annen renteinntekt		6 132	443
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 240</b>	<b>36 615</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-162 761
Annen rentekostnad		446 005	907 669
Annen finanskostnad		452 917	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>898 922</b>	<b>744 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-848 682</b>	<b>-708 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 134 004</b>	<b>8 518 018</b>
Skattekostnad på resultat		1 569 481	1 873 963
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 563 496	-3 130 016
Avsatt til annen egenkapital		3 001 027	9 774 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>





Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

Sum varige driftsmidler

29 951 407

29 951 407

45 692 153

45 692 153

Sum anleggsmidler

29 951 407

45 692 153

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer  
Konsernfordringer

Sum fordringer

2 923 023

1 473 805

4 396 828

3 271 579

5 462 924

8 734 503

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

6 552 583

6 552 583

4 870 106

4 870 106

Sum omløpsmidler

10 949 411

13 604 609

SUM EIENDELER

40 900 818

59 296 762

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Overkurs

Sum innskutt egenkapital

77 536

3 633 371

3 710 907

77 536

3 633 371

3 710 907

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

13 200 207

13 200 207

10 199 180

10 199 180

Sum egenkapital

16 911 114

13 910 087

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

3 122 376

2 275 932



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>3 122 376</b>	<b>2 275 932</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 970 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 970 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 122 376</b>	<b>42 245 932</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	395	419
Kortsiktig konserngjeld	20 866 934	3 140 324
Annen kortsiktig gjeld		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>20 867 329</b>	<b>3 140 743</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 989 704</b>	<b>45 386 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 900 818</b>	<b>59 296 762</b>



Organisasjonsnr: 921 284 225  
NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



# 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 årsregnskapet for Nærbyen Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

## 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: T85W5-TNQU-BUPX2-DEU50-K15JN-OX71Q



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Nærbyen Utleiebolig AS

- 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 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 intern 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 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mars 2023  
Deloitte AS

**Morten Alsos**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T85W5-TNQU-BJPX2-DEU50-K15JN-OX71Q



# 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: 84.52.xxx.xxx

2023-03-28 07:31:21 UTC



Penneo Dokument ID: T85W5-TN0J-BUPX2-DEUS0-K15JN-QX7TQ

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>



# Årsregnskap

**Nærbyen Utleiebolig AS**

2022

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





## Nærbyen Utleiebolig AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Annen driftsinntekt	8 967 783	10 140 306
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>8 967 783</b>	<b>10 140 306</b>
	Varekostnad	0	3 376
	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	528 835	792 763
2	Annen driftskostnad	456 262	117 856
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>985 097</b>	<b>913 995</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>7 982 686</b>	<b>9 226 311</b>
	<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	44 108	36 172
	Annen finansinntekt	6 132	443
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	452 917	-162 761
	Annen finanskostnad	446 005	907 669
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-848 682</b>	<b>-708 293</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>7 134 004</b>	<b>8 518 018</b>
5	Skattekostnad på ordinært resultat	1 569 481	1 873 963
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
6	Avsatt til annen egenkapital	-3 001 027	-9 774 071
6	Mottatt / avgitt konsernbidrag (etter skatt)	-2 563 496	3 130 016
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-5 564 524</b>	<b>-6 644 055</b>

Bra for deg. Bra for byen



## Nærbyen Utleiebolig AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2022	2021
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Varige driftsmidler</b>		
4	Tomter	3 068 332	4 599 623
4	Fast eiendom	23 068 308	34 934 010
4	Bygningsmessig anlegg	3 814 767	6 158 520
4	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Kundefordringer	2 923 023	3 271 579
	Konsernfordringer	1 473 805	4 012 841
	<b>Sum fordringer</b>	<b>4 396 828</b>	<b>7 284 420</b>
	<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>6 552 583</b>	<b>4 870 107</b>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>10 949 411</b>	<b>12 154 527</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>40 900 818</b>	<b>57 846 680</b>

Bra for deg. Bra for byen.

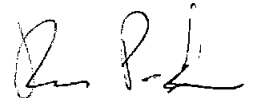


## Nærbyen Utleiebolig AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
3,6	Aksjekapital (100 aksjer à kr 775,4)	77 536	77 536
6	Overkurs	3 633 371	3 633 371
<b>3,6</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 710 907</b>	<b>3 710 907</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
6	Annen egenkapital	13 200 207	10 199 180
<b>6</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 200 207</b>	<b>10 199 180</b>
<b>3,6</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 911 114</b>	<b>13 910 087</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
5	Utsatt skatt	3 122 376	2 275 932
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>3 122 376</b>	<b>2 275 932</b>
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	39 970 000
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>39 970 000</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	395	419
	Konserngjeld	20 866 934	1 690 241
	Annen kortsiktig gjeld	0	0
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>20 867 329</b>	<b>1 690 660</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>23 989 704</b>	<b>43 936 592</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 900 818</b>	<b>57 846 680</b>

Trondheim, 21.03.2023  
Styret i Nærbyen Utleiebolig AS

  
Rigmor Frost  
styreleder

  
Rune Pedersen  
styremedlem

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



## Nærbyen Utleiebolig AS

### Noter til regnskapet 2022

#### 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.



## Nærbyen Utleiebolig AS

### Noter til regnskapet 2022

#### 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 2022 kr 28 750 inkl. MVA. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 64 350 inkl. MVA.

Bra for deg. Bra for byen.

**Nærbyen Utleiebolig AS****Noter til regnskapet 2022****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
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>77 536</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

	A-aksjer
Frost Holding AS	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>

**Note 4 Varige driftsmidler**

	Tomter	Fast Eiendom	Bygn.m anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 599 623	36 305 374	7 261 533	48 166 530
Tilgang kjøpte driftsmidler		-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler		-	-	-
Avgang	1 531 291	11 630 311	2 050 309	15 211 911
Anskaffelseskost 31.12	3 068 332	24 675 063	5 211 224	32 954 619
Akk. avskrivninger 31.12		1 606 755	1 396 457	3 003 212
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12		-	-	-
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12		1 606 755	1 396 457	3 003 212
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>3 068 332</b>	<b>23 068 308</b>	<b>3 814 767</b>	<b>29 951 407</b>
Årets avskrivninger		235 391	293 444	528 835
Økonomisk levetid		100 år	15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Bra for deg. Bra for byen.



## Nærbyen Utleiebolig AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag	723 037	-882 825
Endring i utsatt skatt	846 444	2 756 788
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 569 481</b>	<b>1 873 963</b>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2022	2021
Resultat før skatt	7 134 004	8 518 018
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	1 569 481	1 873 964
Permanente forskjeller	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 569 481</b>	<b>1 873 963</b>
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2022	2021
Årets totale skattekostnad	1 569 481	1 873 963
Skatt på konsernbidrag	-723 037	882 825
Endring utsatt skatt	-846 444	-2 756 788
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Spesifikasjon av effekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Gevinst og tapskonto		14 157 098		9 788 284
Driftsmidler		35 521		556 864
Sum	0	14 192 619	0	10 345 148
Grundlag utsatt skatt		14 192 619		10 345 148
Utsatt skatt		3 122 376		2 275 932

Bra for deg. Bra for byen.



## Nærbyen Utleiebolig AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	77 536	3 633 371	-	10 199 180	13 910 087
Årets resultat				5 564 523	5 564 523
Overført fra annen innskutt					-
Konsernbidrag				-2 563 496	-2 563 496
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>77 536</b>	<b>3 633 371</b>	<b>-</b>	<b>13 200 207</b>	<b>16 911 114</b>

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





### RESULTATREGNSKAP

#### NÆRBYEN UMLEIEBOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		8 967 783	10 140 306
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 967 783</b>	<b>10 140 306</b>
Varekostnad		0	3 376
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		528 835	792 763
Annen driftskostnad		456 262	117 856
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>985 097</b>	<b>913 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 982 686</b>	<b>9 226 311</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 108	36 172
Annen renteinntekt		6 132	443
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-162 761
Annen rentekostnad		446 005	907 669
Annen finanskostnad		452 917	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-848 682</b>	<b>-708 293</b>
Resultat før skattekostnad		7 134 004	8 518 018
Skattekostnad på resultat		1 569 481	1 873 963
<b>Resultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		-2 563 496	3 130 016
Avsatt til annen egenkapital		3 001 027	9 774 071
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 564 523</b>	<b>6 644 055</b>



### BALANSE

#### NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 951 407	45 692 153
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 951 407</b>	<b>45 692 153</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 923 023	3 271 579
Konsernfordringer		1 473 805	5 462 924
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 396 828</b>	<b>8 734 503</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 552 583	4 870 106
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 949 411</b>	<b>13 604 609</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>40 900 818</b>	<b>59 296 762</b>



### BALANSE

#### NÆRBYEN UTLEIEBOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		77 536	77 536
Overkurs		3 633 371	3 633 371
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>3 710 907</strong>	<strong>3 710 907</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		13 200 207	10 199 180
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>13 200 207</strong>	<strong>10 199 180</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>16 911 114</strong>	<strong>13 910 087</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt		3 122 376	2 275 932
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	39 970 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>0</strong>	<strong>39 970 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		395	419
Konserngjeld		20 866 934	3 140 324
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>20 867 329</strong>	<strong>3 140 743</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>23 989 704</strong>	<strong>45 386 675</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>40 900 818</strong>	<strong>59 296 762</strong>

Styret i Nærbyen Utleiebolig AS

\_\_\_\_\_  
Rigmor Frost  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Pedersen  
styremedlem