



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 353 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDMANNGÅRDEN AS  
Forretningsadresse: Sørums-gata 11A  
2000 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Taraldset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	135 108 106	92 063 683
Leieinntekter		2 277 777	1 334 940
Annen driftsinntekt		1 515 034	681 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 900 917</b>	<b>94 080 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		74 401 805	50 622 256
Varekostnad	2	1 841 258	735 074
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 637 952	1 538 314
Annen driftskostnad	3	5 973 637	4 149 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>83 854 652</b>	<b>57 044 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 046 265</b>	<b>37 035 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		813 455	2 124 240
Annen renteinntekt		57 600	3 072
Annen finansinntekt		-75	61 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>870 981</b>	<b>2 189 016</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 483 476	5 698 383
Annen rentekostnad		6 510 081	6 332 483
Annen finanskostnad		46 234	104 830
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 039 791</b>	<b>12 135 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 168 810</b>	<b>-9 946 680</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 877 455</b>	<b>27 088 854</b>
Skattekostnad på resultat	5	9 256 264	6 020 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 621 191	21 068 476
<b>Totalresultat</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		32 621 191	21 068 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	177 499 132	35 951 030
Anlegg under utførelse	7	46 829 401	166 448 486
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		231 299	34 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>224 559 832</b>	<b>202 433 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>224 559 832</b>	<b>202 433 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7	<b>100 498 559</b>	<b>156 556 117</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 9	12 255 388	6 435 529
Andre kortsiktige fordringer		3 280 467	1 422 128
Konsernfordringer	9	642 263	62 344 748
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 178 118</b>	<b>70 202 405</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	2 251 050	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 251 050</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 927 727</b>	<b>226 758 522</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>343 487 559</b>	<b>429 192 418</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	360 000	360 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		65 674 019	51 079 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 674 019</b>	<b>51 079 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>66 034 019</b>	<b>51 439 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 941 614	1 877 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 941 614</b>	<b>1 877 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	97 550 000	134 425 580
Langsiktig konserngjeld	7, 9, 10	136 686 206	210 787 947
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>234 236 206</b>	<b>345 213 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>237 177 820</b>	<b>347 090 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	12 710 705	15 478 216
Betalbar skatt	5	3 107 215	6 442 174
Skyldig offentlige avgifter		-72 371	
Kortsiktig konserngjeld	9	23 111 109	
Annen kortsiktig gjeld		1 419 062	8 742 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 275 721</b>	<b>30 662 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 453 540</b>	<b>377 752 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>343 487 559</b>	<b>429 192 418</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		234 236 206	345 213 527



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542892

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 353 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDMANNGÅRDEN AS  
Forretningsadresse: Sørums-gata 11A  
2000 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Taraldset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024

---

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: 931 353 373  
NORDMANNGÅRDEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	135 108 106	92 063 683
Leieinntekter		2 277 777	1 334 940
Annen driftsinntekt		1 515 034	681 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 900 917</b>	<b>94 080 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		74 401 805	50 622 256
Varekostnad	2	1 841 258	735 074
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 637 952	1 538 314
Annen driftskostnad	3	5 973 637	4 149 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>83 854 652</b>	<b>57 044 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 046 265</b>	<b>37 035 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		813 455	2 124 240
Annen renteinntekt		57 600	3 072
Annen finansinntekt		-75	61 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>870 981</b>	<b>2 189 016</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 483 476	5 698 383
Annen rentekostnad		6 510 081	6 332 483
Annen finanskostnad		46 234	104 830
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 039 791</b>	<b>12 135 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 168 810</b>	<b>-9 946 680</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	9 256 264	6 020 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>



**Overføringer og  
disponeringer**

Avsatt til annen  
egenkapital

32 621 191

21 068 476

**Sum overføringer og  
disponeringer**

**32 621 191**

**21 068 476**



Organisasjonsnr: 931 353 373  
NORDMANNGÅRDEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	177 499 132	35 951 030
Anlegg under utførelse	7	46 829 401	166 448 486
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		231 299	34 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>224 559 832</b>	<b>202 433 896</b>

**Sum anleggsmidler** **224 559 832** **202 433 896**

#### Omløpsmidler

#### Varer

**Sum varer** **2, 7** **100 498 559** **156 556 117**

#### Fordringer

Kundefordringer	8, 9	12 255 388	6 435 529
Andre kortsiktige fordringer		3 280 467	1 422 128
Konsernfordringer	9	642 263	62 344 748
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 178 118</b>	<b>70 202 405</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	2 251 050	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 251 050</b>	

**Sum omløpsmidler** **118 927 727** **226 758 522**

**SUM EIENDELER** **343 487 559** **429 192 418**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	360 000	360 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		65 674 019	51 079 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 674 019</b>	<b>51 079 492</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>66 034 019</b>	<b>51 439 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			1 877 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>5</b>	<b>2 941 614</b>	<b>1 877 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	97 550 000	134 425 580
Langsiktig konserngjeld	7, 9, 10	136 686 206	210 787 947
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>234 236 206</b>	<b>345 213 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>237 177 820</b>	<b>347 090 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	12 710 705	15 478 216
Betalbar skatt	5	3 107 215	6 442 174
Skyldig offentlige avgifter		-72 371	
Kortsiktig konserngjeld	9	23 111 109	
Annen kortsiktig gjeld		1 419 062	8 742 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 275 721</b>	<b>30 662 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 453 540</b>	<b>377 752 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>343 487 559</b>	<b>429 192 418</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		234 236 206	345 213 527



Organisasjonsnr: 931 353 373  
NORDMANNGÅRDEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Nordmanngården AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 931 353 373



## Årsberetning 2023 for Nordmanngården AS

### Virksomhetens art

Nordmanngården AS er et selskap der virksomheten omfatter produksjon og salg av boliger, samt utvikling og drift av fast eiendom, herunder hotellvirksomhet og parkeringsvirksomhet. Selskapet er lokalisert i Lillestrøm kommune.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og gir etter styrets vurdering et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fremtidig utvikling

Selskapets resultat vil svinge fra år til år i takt med ferdigstillelse og overlevering av boliger, kjøp, salg og utleie av fast eiendom og andre investeringer. Selskapet ferdigstilte i 2023 siste byggetrinn i prosjekt LUX i Lillestrøm som bestod av 43 boliger for salg, hotell med 50 leiligheter og diverse næringslokaler. Hotellet åpnet i fjerde kvartal 2023 og vil bidra til vekst i selskapets leieinntekter. Selskapet har fortsatt salgsverdier i 6 usolgte boliger i prosjekt LUX og er godt i gang med neste byggetrinn LUX Tetra. Prosjektet gjelder bygging av 4 blokker med til sammen 132 boliger som ble lagt ut for salg i juni 2024.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet har bokført egenkapital på ca. 19,2 %, men det er etter styrets vurdering store merverdier i selskapet eiendommer og utviklingsprosjekter. Soliditeten er derfor god. Selskapet har ingen avtaler om sikring av renten, men evnen til å betjene renter og avdrag gjennom salg av boliger med mer vurderes som god.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Nordmanngården AS har ingen ansatte.

### Miljørapportering

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom bygging og drift av fast eiendom, og jobber derfor kontinuerlig med å bygge energieffektive bygg, bruke miljøvennlige byggematerialer og kildesortering av avfall fra byggeaktivitet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Nordmanngården AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 32 621 191 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	32 621 191



Lillestrøm / Sveits, 11.06.2024  
Styret i Nordmanngården AS

---

Tor Taraldset  
styreleder



### Resultatregnskap

Nordmanngården AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	1	135 108 106	92 063 683
Leieinntekter		2 277 777	1 334 940
Annen driftsinntekt		1 515 034	681 884
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>138 900 917</b>	<b>94 080 507</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	1 841 258	735 074
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		74 401 805	50 622 256
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 637 952	1 538 314
Annen driftskostnad	3	5 973 637	4 149 329
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>83 854 652</b>	<b>57 044 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55 046 265</b>	<b>37 035 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		813 455	2 124 240
Annen renteinntekt		57 600	3 072
Annen finansinntekt		-75	61 705
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 483 476	5 698 383
Annen rentekostnad		6 510 081	6 332 483
Annen finanskostnad		46 234	104 830
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 168 810</b>	<b>-9 946 680</b>
Resultat før skattekostnad		41 877 455	27 088 854
Skattekostnad på resultat	5	9 256 264	6 020 378
<b>Resultat</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		32 621 191	21 068 476
<b>Sum overføringer</b>		<b>32 621 191</b>	<b>21 068 476</b>



### Balanse

Nordmanngården AS

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	177 499 132	35 951 030
Anlegg under utførelse	7	46 829 401	166 448 486
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		231 299	34 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>224 559 832</b>	<b>202 433 896</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>224 559 832</b>	<b>202 433 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager - boliger</b>	<b>2, 7</b>	<b>100 498 559</b>	<b>156 556 117</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 9	12 255 388	6 435 529
Konsernfordringer	9	642 263	62 344 748
Andre kortsiktige fordringer		3 280 467	1 422 128
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 178 118</b>	<b>70 202 405</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>10</b>	<b>2 251 050</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 927 727</b>	<b>226 758 522</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>343 487 559</b>	<b>429 192 418</b>



### Balanse

Nordmanngården AS

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	360 000	360 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		65 674 019	51 079 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 674 019</b>	<b>51 079 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>66 034 019</b>	<b>51 439 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	2 941 614	1 877 010
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 941 614</b>	<b>1 877 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	97 550 000	134 425 580
Langsiktig konserngjeld	7, 9, 10	136 686 206	210 787 947
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>234 236 206</b>	<b>345 213 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	12 710 705	15 478 216
Betalbar skatt	5	3 107 215	6 442 174
Skyldig offentlige avgifter		-72 371	0
Konserngjeld	9	23 111 109	0
Annen kortsiktig gjeld		1 419 062	8 742 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 275 721</b>	<b>30 662 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 453 540</b>	<b>377 752 926</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>343 487 559</b>	<b>429 192 418</b>
Pantstillelser		234 236 206	345 213 527

Lillestrøm / Sveits, 11.06.2024  
Styret i Nordmanngården AS

Tor Taraldset  
styreleder

Nordmanngården AS

Side 6



### Indirekte kontantstrøm

Nordmanngården AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		41 877 455	27 088 854
Periodens betalte skatt		6 442 174	0
Ordinære avskrivninger		1 637 952	1 538 314
Endring i varelager		56 057 558	-35 704 871
Endring i kundefordringer		-5 819 859	20 616 411
Endring i leverandørgjeld		-2 767 511	8 388 144
Endring i andre tidsavgrensningsposter		75 559 946	-90 455 720
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>160 103 368</b>	<b>-68 528 868</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-23 763 889	-52 840 417
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-23 763 889</b>	<b>-52 840 417</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	134 425 580
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-110 977 321	-13 056 295
Utbetalinger av konsernbidrag		-23 111 109	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-134 088 430</b>	<b>121 369 285</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 251 049	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:		0	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>2 251 049</b>	<b>0</b>



## Noter til regnskap 2023

Nordmanngården AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Noter til regnskap 2023

Nordmanngården AS

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### Note 1 Salgsinntekter

Selskapets aktivitet er i Akershus fylke, Norge, Salgsinntekter i resultat oppstillingen, er salg av boliger, øvrige inntekter vises til spesifikasjon i resultatoppstillingen.

### Note 2 Varer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomt	25 554 163	25 554 163
Boligprosjekt i arbeid	27 921 334	74 596 152
Ferdigstilte boliger og p-plasser	47 023 062	56 405 802
<b>Sum varelager boliger</b>	<b>100 498 559</b>	<b>156 556 117</b>

Varekostnad totalt i perioden 1 841 258 735 074

Varer i arbeid er prosjekter i egen regi og derfor vurdert i henhold til GRS nr. 1 "Varelager". Varelageret er vurdert til anskaffelseskost.

### Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelse til revisor

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

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 99 054. Beløpet er inklusive honorar for andre tjenester med kr 15 000.



## Noter til regnskap 2023

Nordmanngården AS

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	37 471 406	89 688	166 448 486	204 009 580
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	143 168 118	214 856	65 680 282	209 063 256
- Avgang i året			185 299 367	185 299 367
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>180 639 524</b>	<b>304 544</b>	<b>46 829 401</b>	<b>227 773 469</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 140 391	73 245		3 213 637
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>177 499 132</b>	<b>231 299</b>	<b>46 829 401</b>	<b>224 559 832</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 620 015	17 938		1 637 952
Økonomisk levetid	0-25 år	5 år		

### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 191 660	6 442 174
Endring i utsatt skattefordel	1 064 604	-421 796
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>9 256 264</b>	<b>6 020 378</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	41 877 455	27 088 854
Permanente forskjeller	196 466	276 500
Endring i midlertidige forskjeller	-4 839 105	1 917 255
Avgitt konsernbidrag	-23 111 109	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>14 123 707</b>	<b>29 282 609</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 191 659	6 442 174
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 084 444	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 107 215</b>	<b>6 442 174</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	6 681 074	308 036	-6 373 038
Varebeholdning	554 163	554 163	0
Gevinst – og tapskonto	6 135 733	7 669 667	1 533 933
<b>Sum</b>	<b>13 370 971</b>	<b>8 531 866</b>	<b>-4 839 105</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>13 370 971</b>	<b>8 531 866</b>	<b>-4 839 105</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 941 614</b>	<b>1 877 010</b>	<b>-1 064 603</b>



## Noter til regnskap 2023

Nordmanngården AS

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	360 000	51 079 492	51 439 492
Årets resultat		32 621 191	32 621 191
Avgitt konserbidrag		-18 026 664	-18 026 664
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>360 000</b>	<b>65 674 019</b>	<b>66 034 019</b>

### Note 7 Gjeld og sikkerhetsstillelser

	2023	2022
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	137 142 109	210 787 947
<b>Sum</b>	<b>137 142 109</b>	<b>210 787 947</b>
Gjeld sikret ved pant	234 236 206	345 213 527
Gjennomsnittlig rente	4,8%	3,4%
<b>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</b>		
Fast eiendom og anlegg under utførelse	207 328 534	166 448 486
Varelager	100 498 559	156 556 117
Fast eiendom - eiet av andre konsernselskaper	406 569 137	
<b>Sum</b>	<b>714 396 229</b>	<b>323 004 603</b>

Pantsatte eiendeler er stillet som sikkerhet for selskapets egen gjeld og/eller for gjeld i andre konsernselskaper.

### Kausjonsansvar

Nordmanngården AS har avgitt kausjonserklæring pålydende kr. 10 000 000 til fordel for morselskapet, Taraldset Holding AS.

Taraldset Holding AS har avgitt kausjonserklæring pålydende kr. 110 000 000 til fordel for Nordmanngården AS.

### Note 8 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	12 255 388	6 435 529
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>12 255 388</b>	<b>6 435 529</b>
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til regnskap 2023

Nordmanngården AS

### Note 9 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer innen konsernet	9 008 095	1 906 435
Andre kortsiktige fordringer konsern	642 263	62 344 748
<b>Sum</b>	<b>9 650 358</b>	<b>64 251 183</b>

### Gjeld

Lån fra foretak i samme konsern	455 903	0
Trekk på konsernkonto - lån fra konto eier	136 686 206	210 787 947
Leverandørgjeld innen konsern	6 657 911	2 810 036
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	23 111 109	0
<b>Sum</b>	<b>166 911 129</b>	<b>213 597 982</b>

### Note 10 Bankinnskudd

Selskapets bankkonto inngår i konsernkontosystemet der Taraldset Holding AS (konsernspiss) er kontoeier. Kontoeier og deltakere er solidarisk ansvarlig for ethvert mellomværende med banken.

Innskudd / trekk på bankkontoen er klassifisert som fordring / gjeld til kontoeier og renter blir bokført som renter i konsernforhold.

Sikkerhetsstillelse av eiendeler som er opplyst om i note 7, er en del av konsern selskapenes sikkerhetsstillelse vedrørende konsern kontoene.

### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordmanngården AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 600	100,0	360 000
<b>Sum</b>	<b>3 600</b>		<b>360 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Taraldset Holding AS	3 600	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Type eierskap	Eierandel
Tor Taraldset	styreleder	Indirekte	92
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>92</b>

Det avlegges konsernregnskap i konsernspiss, Taraldset Holding AS med forretningsadresse Sørumsgrata 11 A, 2000 Lillestrøm.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordmanngården AS

### Konklusjon

Vi har revidert Nordmanngården AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 32 621 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

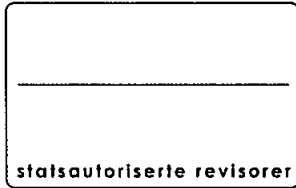
### Grunnlag for konklusjonen

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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Strømmen, 11. juni 2024

Blom & Fossan AS

Christian Blom  
Statsautorisert revisor

BLOM & FOSSAN AS