



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 183 340
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NANOK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 47
0284 OSLO

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: Espen Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.11.2022

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, 24.11.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		31 550 000	294 583
Annen driftsinntekt	1	6 339 139	
Sum inntekter		37 889 139	294 583
Kostnader			
Varekostnad		30 367 427	
Lønnskostnad	2	24 582	22 537
Annen driftskostnad		284 063	421 725
Sum kostnader		30 676 071	444 262
Driftsresultat		7 213 068	-149 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 245	837
Annen finansinntekt		675 737	6 686 705
Sum finansinntekter		676 982	6 687 542
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			-2 128 783
Annen rentekostnad		2 413 227	279 398
Annen finanskostnad		9 777 359	2 836 736
Sum finanskostnader		12 190 585	987 352
Netto finans		-11 513 604	5 700 191
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 300 536	5 550 512
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 005 866	-94 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 306 402	5 644 724
Årsresultat		-5 306 402	5 644 724
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 306 402	5 644 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-5 306 402	5 644 724



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		-5 306 402	5 644 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1,5	15 790 000	
Sum varige driftsmidler		15 790 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 930 000	7 915 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 915 000
Sum anleggsmidler		23 720 000	7 915 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 959 775	6 392 602
Sum fordringer		1 959 775	6 392 602
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	7 619 612	10 737 814
Sum investeringer		7 619 612	10 737 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 148 418	256 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 418	256 855
Sum omløpsmidler		10 727 805	17 387 272
SUM EIENDELER		34 447 805	25 302 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 181 738	
Sum innskutt egenkapital		4 281 738	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	452 460	10 703 390
Sum opptjent egenkapital		452 460	10 703 390
Minoritetsinteresser		4 944 528	
Sum egenkapital		9 678 726	10 803 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 708 652	702 786
Sum avsetninger for forpliktelser		1 708 652	702 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 999 027	3 920 910
Sum annen langsiktig gjeld		13 999 027	3 920 910
Sum langsiktig gjeld		15 707 679	4 623 696
Kortsiktig gjeld			
Klientkonto Pareto		5 616 173	
Betalbar skatt	3		81 484
Annen kortsiktig gjeld	12	3 445 228	9 793 702
Sum kortsiktig gjeld		9 061 401	9 875 186
Sum gjeld		24 769 080	14 498 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 447 805	25 302 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 948296

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 183 340
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NANOK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 47
0284 OSLO

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: Espen Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.11.2022

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 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, 28.12.2022



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		31 550 000	294 583
Annen driftsinntekt	1	6 339 139	
Sum inntekter		37 889 139	294 583
Kostnader			
Varekostnad		30 367 427	
Lønnskostnad	2	24 582	22 537
Annen driftskostnad		284 063	421 725
Sum kostnader		30 676 071	444 262
Driftsresultat		7 213 068	-149 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 245	837
Annen finansinntekt		675 737	6 686 705
Sum finansinntekter		676 982	6 687 542
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		2 413 227	279 398
Annen finanskostnad		9 777 359	2 836 736
Sum finanskostnader		12 190 585	987 352
Netto finans		-11 513 604	5 700 191
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	1 005 866	-94 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 306 402	5 644 724
Årsresultat		-5 306 402	5 644 724
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 306 402	5 644 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-5 306 402	5 644 724
Sum overføringer og disponeringer		-5 306 402	5 644 724



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1,5	15 790 000	
Sum varige driftsmidler		15 790 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 930 000	7 915 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 915 000
Sum anleggsmidler		23 720 000	7 915 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 959 775	6 392 602
Sum fordringer		1 959 775	6 392 602
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	7 619 612	10 737 814
Sum investeringer		7 619 612	10 737 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 148 418	256 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 418	256 855
Sum omløpsmidler		10 727 805	17 387 272
SUM EIENDELER		34 447 805	25 302 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 181 738	
Sum innskutt egenkapital		4 281 738	100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	452 460	10 703 390
Sum opptjent egenkapital		452 460	10 703 390
Minoritetsinteresser		4 944 528	
Sum egenkapital		9 678 726	10 803 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 708 652	702 786
Sum avsetninger for forpliktelses		1 708 652	702 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 999 027	3 920 910
Sum annen langsiktig gjeld		13 999 027	3 920 910
Sum langsiktig gjeld		15 707 679	4 623 696
Kortsiktig gjeld			
Klientkonto Pareto		5 616 173	
Betalbar skatt	3		81 484
Annen kortsiktig gjeld	12	3 445 228	9 793 702
Sum kortsiktig gjeld		9 061 401	9 875 186
Sum gjeld		24 769 080	14 498 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 447 805	25 302 272



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Nanok Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		31 550 000	294 583
Annen driftsinntekt	1	6 339 139	0
Sum driftsinntekter		37 889 139	294 583
Driftskostnader			
Varekostnad		30 367 427	0
Lønnskostnad	2	24 582	22 537
Annen driftskostnad		284 063	421 725
Sum driftskostnader		30 676 071	444 262
DRIFTSRESULTAT		7 213 068	(149 678)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 245	837
Annen finansinntekt		675 737	6 686 705
Sum finansinntekter		676 982	6 687 542
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	(2 128 783)
Annen rentekostnad		2 413 227	279 398
Annen finanskostnad		9 777 359	2 836 736
Sum finanskostnader		12 190 585	987 352
NETTO FINANSPOSTER		(11 513 604)	5 700 191
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 300 536)	5 550 512
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 005 866	(94 212)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 306 402)	5 644 724
ÅRSRESULTAT		(5 306 402)	5 644 724
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		(5 306 402)	5 644 724
SUM OVERF. OG DISP.		(5 306 402)	5 644 724



Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1,5	15 790 000	0
Sum varige driftsmidler		15 790 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 930 000	7 915 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 915 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 720 000	7 915 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 959 775	6 392 602
Sum fordringer		1 959 775	6 392 602
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	7 619 612	10 737 814
Sum investeringer		7 619 612	10 737 814
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 148 418	256 855
SUM OMLØPSMIDLER		10 727 805	17 387 272
SUM EIENDELER		34 447 805	25 302 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 181 738	0
Sum innskutt egenkapital		4 281 738	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	452 460	10 703 390
Sum opptjent egenkapital		452 460	10 703 390
Minoritetsinteresser		4 944 528	0
SUM EGENKAPITAL		9 678 726	10 803 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelses			
Utsatt skatt		1 708 652	702 786
Sum avsetning for forpliktelses		1 708 652	702 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 999 027	3 920 910
Sum annen langsiktig gjeld		13 999 027	3 920 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 707 679	4 623 696
KORTSIKTIG GJELD			
Klientkonto Pareto		5 616 173	0
Betalbar skatt	3	0	81 484
Annen kortsiktig gjeld	12	3 445 228	9 793 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 061 401	9 875 186
SUM GJELD		24 769 080	14 498 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 447 805	25 302 272



Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------

Bærum, 30. juni 2022
Styret for Nanok Eiendom AS

Espen Myrvold
Styreleder



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Nanok Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nanok Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 306 402. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening

 **agn**
INTERNATIONAL
An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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/revisjonsberetninger>

Nesbru, 18.11.2022

Stiansen & Co AS

Jon Asle Døving

statsautorisert revisor

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Nanok Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nanok Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 306 402. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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/revisjonsberetninger>

Nesbru, 18.11.2022

Stiansen & Co AS

Jon Asle Døving

statsautorisert revisor

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Nanok Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		31 550 000	294 583
Annen driftsinntekt	1	6 339 139	0
Sum driftsinntekter		37 889 139	294 583
Driftskostnader			
Varekostnad		30 367 427	0
Lønnskostnad	2	24 582	22 537
Annen driftskostnad		284 063	421 725
Sum driftskostnader		30 676 071	444 262
DRIFTSRESULTAT		7 213 068	(149 678)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 245	837
Annen finansinntekt		675 737	6 686 705
Sum finansinntekter		676 982	6 687 542
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	(2 128 783)
Annen rentekostnad		2 413 227	279 398
Annen finanskostnad		9 777 359	2 836 736
Sum finanskostnader		12 190 585	987 352
NETTO FINANSPOSTER		(11 513 604)	5 700 191
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 300 536)	5 550 512
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 005 866	(94 212)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 306 402)	5 644 724
ARSRESULTAT		(5 306 402)	5 644 724
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		(5 306 402)	5 644 724
SUM OVERF. OG DISP.		(5 306 402)	5 644 724



Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1,5	15 790 000	0
Sum varige driftsmidler		15 790 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 930 000	7 915 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 915 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 720 000	7 915 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 959 775	6 392 602
Sum fordringer		1 959 775	6 392 602
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	7 619 612	10 737 814
Sum investeringer		7 619 612	10 737 814
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 148 418	256 855
SUM OMLØPSMIDLER		10 727 805	17 387 272
SUM EIENDELER		34 447 805	25 302 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	11	4 181 738	0
Sum innskutt egenkapital		4 281 738	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	452 460	10 703 390
Sum opptjent egenkapital		452 460	10 703 390
Minoritetsinteresser		4 944 528	0
SUM EGENKAPITAL		9 678 726	10 803 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 708 652	702 786
Sum avsetning for forpliktelser		1 708 652	702 786
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 999 027	3 920 910
Sum annen langsiktig gjeld		13 999 027	3 920 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 707 679	4 623 696
KORTSIKTIG GJELD			
Klientkonto Pareto		5 616 173	0
Betalbar skatt	3	0	81 484
Annen kortsiktig gjeld	13	3 445 228	9 793 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 061 401	9 875 186
SUM GJELD		24 769 080	14 498 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 447 805	25 302 272

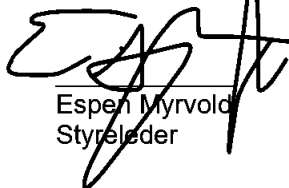


Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------

Bærum, 30. juni 2022
Styret for Nanok Eiendom AS



Espen Myrvold
Styreleder



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1.

Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investeringseiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring prinsipper) og note 9.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelses klassifiseres som kortsiktige når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelses er klassifisert som langsiktige.

Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert.

Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger

reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap.

Noter for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

Kontant og kontantstrømoppstilling
Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2021 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommer. Investeringseiendommer som definert i standarden er eiendom til utleie eller kapitalplassering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet. Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, og eventuell gevinst eller tap resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".

Note 1 - Investeringseiendommer

Fra og med regnskapsåret 2021 er utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmejlere. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

2021

2020

Noter for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

Bokført verdi 01.01	0
Tilgang fra kjøp	9.450.861
Netto endring i virkelig verdi	6.339.139
Bokført verdi 31.12	15.790.000

Investerings eiendom for 2021 består av eiendom i Vollsveien 90A

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Privatmegleren Park i desember 2021 Selskapet har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Investerings eiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.

Note 2 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	24 122	22 537
Andre lønnsrelaterte ytelser	460	0
Totalt	24 582	22 537

Det var ingen fast ansatte i selskapet pr. 31.12.2021 Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret. Honorar til revisor utgjorde kr. 31,625.- (inkl. mva).

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-4 300 536
+ Permanente og andre forskjeller	8 872 657
+ Endring i midlertidige forskjeller	-5 700 243
= Inntekt	-1 128 122

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 005 866
= Ordinær skattekostnad	1 005 866
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Utsatt skatt/Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	6 756 760	522 026
+ Gevinst- og tapskonto	2 137 966	2 672 457
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 128 122	0
= Grunnlag utsatt skatt	7 766 604	3 194 483
Utsatt skatt	1 708 652	702 786

Note 5 - Hendelser etter balansedagen

Det er i 2022 etablert pant i eiendommen i Vollsveien 90 som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Nanok Eiendom AS har følgende langsiktige aksjer med eierandel større enn 20%

Selskap	Antall	Bokført verdi
Frogner Bolig AS (50% av aksjene-50% stemmeandel)	50	15.000
Byrom AS (50% av aksjene-50% stemmeandel))	200	7.900.000
Byrom 2 AS (50% av aksjene-50% stemmeandel)	15	15.000
Sum		7.930.000

Frogner Bolig AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har fordring på Frogner Bolig AS på kr. 1.120.000.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2021.

Resultat etter skatt pr. 31.12.21 er: kr. 2.240.232

Egenkapital pr. 31.12.21 er: kr. 2.842.000.-

Tallene gjelder for hele selskapet.



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

Byrom AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har fordring på Byrom AS på kr. 559.973.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2021.

Resultat etter skatt pr. 31.12.21 er: kr. 7.793.979,-

Egenkapital pr. 31.12.21 er: kr. 32.354.294,-

Tallene gjelder for hele selskapet.

Byrom 2 AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Resultat etter skatt pr. 31.12.21 er: kr. 13.541.740,-

Egenkapital pr. 31.12.21 er: kr. 13.571.740

Tallene gjelder for hele selskapet.

Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer utgjør kr. 1. 959.775.- pr. 31.12.21.

Note 8 - Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer er bokført etter laveste verdi prinsipp.

Note 9 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Espen Myrvold -Styrets leder	1 000	100,00 %

Note 10 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK
Pr 1.1	100 000		0	10 703 390
+Fra årets resultat			4.944.528	-10.250.930
+/-Andre transaksjoner		4.181.738		
=Pr 31.12.	100 000	4.181.738	0	452.460



Nanok Eiendom AS

Noter 2021

Note 11 - Øvrig langsiktig gjeld

Nanok Eiendom AS har lån stort kr. 13.999. 027.- - i Bank2. Løpetid er under 5 år. Selskapets aksjonær har stillet personlig sikkerhet for lånet.

Note 12 - Fordringer/Annen kortsiktig gjeld

Fordringer med mer enn 1 års løpetid er kr. 0.-. Gjeld med forfall utover 5 år er kr. 0.-.



Kontantstrømoppstilling

Nanok Eiendom AS

Resultat før skatt	84	5 551	-4 301
Periodens betalte skatt		11	-81
Ordinære avskrivninger			
Nedskrivning anleggsmidler	-996	-	2 129
Endring i varelager			
Endring i kundefordringer			
Endring i leverandørgjeld	906		
Pensjonskostnad - nto. utbetaling			
Effekt av valutakursendringer			
Poster klass.som inv.- / fin.aktivit.			
Endring i andre tidsavgrensn.sposter	3 474	3 634	3 701
Nto kontantstrøm fra operasjonelle aktiv.	1 581	3 195	-681
Innbet. ved salg av varige driftsmidler			
Utbet. ved kjøp av varige driftsmidler			15 790
Innbet. ved salg av aksjer/andeler			
Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	7 225	5 330	5 843
Innbet. ved salg av andre investeringer			
Utbet. ved kjøp av andre investeringer			
+ Tap/-Gevinst ved salg av verdipapir	-75	-	3 850 8 946
Nto. kontantstrøm fra inv.aktiviteter	7 225	5 330	-12 687
Innbet. ved opptak av ny langsiktig gjeld			
Innbet. ved opptak av ny kortsiktig gjeld			
Utbet. ved nedbet. av langsiktig gjeld	4 000	-79	10 078
Utbet. ved nedbet. av kortsiktig gjeld			
Netto endring i kassekreditt			
Innbetalinger av egenkapital			
Tilbakebetalinger av egenkapital			
Utbetalinger av utbytte			
Inn-/Utbetalinger av aksjonærbidrag			
Inn-/Utbetalinger av konsemlbidrag			
Innbetalt egenkapital			4 181
Nto. kontantstrøm fra fin.aktiviteter	4 000	-79	14 259
Effekt av valutakursendringer			
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	1 644	2 214	891
Beh. av kontanter og kontantekviv. IB	990	342	257
Beh. av kontanter og kontantekviv. UB	-654	1 872	1 148
Kontanter og bankinnskudd UB	342	257	1 148
Bankinnskudd med restriksjoner UB			
Skattetrekkinnskudd UB			
Andre kontantekvivalenter UB			
Beholdning av kontanter mv UB	342	257	1 148