



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 059 524
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRØYSUND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørkåsvegen 141
7970 KOLVEREID

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: Arne Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 030 388	24 355 465
Sum inntekter		18 030 388	24 355 465
Kostnader			
Varekostnad		3 942 485	8 208 864
Lønnskostnad	2	572 943	590 630
Avskrivning	3	5 278 963	5 047 396
Annen driftskostnad	2	4 227 607	3 458 173
Sum kostnader		14 021 998	17 305 063
Driftsresultat		4 008 390	7 050 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		213 269	
Sum finansinntekter		213 269	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		598 806	274 406
Annen finanskostnad		1 803 235	1 248 946
Sum finanskostnader		2 402 041	1 523 352
Netto finans		-2 188 772	-1 523 352
Ordinært resultat før skattekostnad		1 819 618	5 527 050
Skattekostnad på ordinært resultat	4	404 825	1 215 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 414 793	4 311 099
Årsresultat		1 414 793	4 311 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 414 793	4 311 099
Sum overføringer og disponeringer		1 414 793	4 311 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 176 035	1 613 480
Sum immaterielle eiendeler		2 176 035	1 613 480
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 9	75 372 474	76 374 125
Maskiner og anlegg	3, 9	104 000	299 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 9		39 000
Sum varige driftsmidler		75 476 474	76 712 125
Sum anleggsmidler		77 652 509	78 325 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	11 003 849	4 550 966
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	2 160 543	1 576 024
Andre fordringer	6	13 096 318	67 000
Sum fordringer		15 256 861	1 643 024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	305 456	39 249
Sum omløpsmidler		26 566 166	6 233 239
SUM EIENDELER		104 218 675	84 558 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	945 945	945 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	5	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 945 945	2 945 945
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	24 128 951	22 714 158
Sum opptjent egenkapital		24 128 951	22 714 158
Sum egenkapital		27 074 896	25 660 103
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	66 640 000	37 894 000
Andel fellesgjeld borettslag	9	925 360	3 671 429
Sum annen langsiktig gjeld		67 565 360	41 565 429
Sum langsiktig gjeld		67 565 360	41 565 429
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	5 459 551	13 758 154
Leverandørgjeld	6	2 512 396	1 534 816
Betalbar skatt	4	967 380	1 705 863
Skyldige offentlige avgifter	7	270 749	83 999
Annen kortsiktig gjeld		368 343	250 480
Sum kortsiktig gjeld		9 578 419	17 333 312
Sum gjeld		77 143 779	58 898 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 218 675	84 558 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551076

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 059 524
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRØYSUND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørkåsvegen 141
7970 KOLVEREID

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: Arne Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 992 059 524
NÆRØYSUND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 030 388	24 355 465
Sum inntekter		18 030 388	24 355 465
Kostnader			
Varekostnad		3 942 485	8 208 864
Lønnskostnad	2	572 943	590 630
Avskrivning	3	5 278 963	5 047 396
Annen driftskostnad	2	4 227 607	3 458 173
Sum kostnader		14 021 998	17 305 063
Driftsresultat		4 008 390	7 050 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		213 269	
Sum finansinntekter		213 269	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		598 806	274 406
Annen finanskostnad		1 803 235	1 248 946
Sum finanskostnader		2 402 041	1 523 352
Netto finans		-2 188 772	-1 523 352
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	404 825	1 215 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 414 793	4 311 099
Årsresultat		1 414 793	4 311 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 414 793	4 311 099
Sum overføringer og disponeringer		1 414 793	4 311 099



Organisasjonsnr: 992 059 524
NÆRØYSUND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 176 035	1 613 480
Sum immaterielle eiendeler		2 176 035	1 613 480
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 9	75 372 474	76 374 125
Maskiner og anlegg	3, 9	104 000	299 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 9		39 000
Sum varige driftsmidler		75 476 474	76 712 125
Sum anleggsmidler		77 652 509	78 325 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	11 003 849	4 550 966
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	2 160 543	1 576 024
Andre fordringer	6	13 096 318	67 000
Sum fordringer		15 256 861	1 643 024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	305 456	39 249
Sum omløpsmidler		26 566 166	6 233 239
SUM EIENDELER		104 218 675	84 558 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	945 945	945 945
Overkurs	5	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 945 945	2 945 945
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	24 128 951	22 714 158
Sum opptjent egenkapital		24 128 951	22 714 158
Sum egenkapital		27 074 896	25 660 103



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	66 640 000	37 894 000
Andel fellesgjeld			
borettslag	9	925 360	3 671 429
Sum annen langsiktig gjeld		67 565 360	41 565 429
Sum langsiktig gjeld		67 565 360	41 565 429
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme			
konsern	6	5 459 551	13 758 154
Leverandørgjeld	6	2 512 396	1 534 816
Betalbar skatt	4	967 380	1 705 863
Skyldige offentlige			
avgifter	7	270 749	83 999
Annen kortsiktig gjeld		368 343	250 480
Sum kortsiktig gjeld		9 578 419	17 333 312
Sum gjeld		77 143 779	58 898 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 218 675	84 558 844



Organisasjonsnr: 992 059 524
NÆRØYSUND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1911.00	495.00	945945.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nærøysund Gruppen AS	1911.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1911.00	100.00%	

Lill Tove Røed, Jørn Otto Røed og Stein Okstad har indirekte eierskap gjennom sine holdingselskaper.

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	529843.00	527189.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27638.00	28662.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15463.00	34779.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	572944.00	590630.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets ordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Det er ikke utbetalt bonus eller honorar til styret i 2022. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet.

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	474000.00	15463.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>474000.00</u>	<u>15463.00</u>	

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36500.00	34500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17925.00	25350.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	54425.00	59850.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.50

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Sikringsbokføring

Selskapet benytter sikringsbokføring på inngått renteswap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	529 843	527 189
Arbeidsgiveravgift	27 638	28 662
Pensjonskostnader	15 463	34 779
Sum	<u>572 944</u>	<u>590 630</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,5 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets ordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Det er ikke utbetalt bonus eller honorar til styret i 2022.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter
Daglig leder	474 000	15 463

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	36 500	34 500
Andre tjenester	17 925	25 350

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	126 167 815	1 806 248	689 700	128 663 763
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 043 312	0	0	4 043 312
Anskaffelseskost 31.12.	<u>130 211 127</u>	<u>1 806 248</u>	<u>689 700</u>	<u>132 707 075</u>
Akk.avskrivning 31.12.	-46 392 004	-1 702 248	-689 700	-48 783 952
Akk.nedskr. 31.12.	-8 446 649	0	0	-8 446 649
Balanseført pr. 31.12.	<u>75 372 474</u>	<u>104 000</u>	<u>0</u>	<u>75 476 474</u>
Årets avskrivninger	5 044 963	195 000	39 000	5 278 963
Økonomisk levetid	0-50 år	10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Side 2



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	967 380	1 705 862
Endring utsatt skatt	-562 555	-489 911
Årets totale skattekostnad	<u>404 825</u>	<u>1 215 951</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2022	 2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 819 618	5 527 050
Permanente forskjeller	20 497	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 557 068	2 226 870
Årets skattegrunnlag	<u>4 397 183</u>	<u>7 753 920</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	967 380	1 705 862
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2022	 2021
Driftsmidler	-10 682 695	-8 323 535
Gevinst- og tapskonto	791 630	989 538
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	<u>-9 891 065</u>	<u>-7 333 997</u>
 Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22%)	-2 176 034	-1 613 479
 <i>Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat</i>	 2022	 2021
Driftsmidler	2 359 161	1 979 486
Gevinst- og tapskonto	197 908	247 384
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>2 557 069</u>	<u>2 226 870</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	945 945	2 000 000	22 714 158	25 660 103
Årsresultat	0	0	1 414 793	1 414 793
Egenkapital 31.12.	<u>945 945</u>	<u>2 000 000</u>	<u>24 128 951</u>	<u>27 074 896</u>



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	1 892 292	971 979
Andre fordringer	10 000 000	0
Sum	<u>11 892 292</u>	<u>971 979</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	1 555 027	868 485
Gjeld til Nærøysund Gruppen AS	5 459 551	13 758 154
Sum	<u>7 014 578</u>	<u>14 626 639</u>

Gjeld til Nærøysund Gruppen AS gjelder bankkonto som inngår i konsern cash pool.

Note 7 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	45 065

Selskapet har tilstrekkelig med skattetrekkmidler per 31.12.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 911	495	945 945

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nærøysund Gruppen AS	1 911	100 %	100 %

Lill Tove Røed, Jørn Otto Røed og Stein Okstad har indirekte eierskap gjennom sine holdingselskaper.



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 640 000	37 894 000
Andel fellesgjeld borettslag	925 360	3 671 429
Sum pantsikret gjeld	<u>67 565 360</u>	<u>41 565 429</u>

Fellesgjeld tilknyttet borettslag forfaller senere enn 5 år.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	75 372 474	76 374 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	0	39 000
Kundefordringer	2 160 543	1 576 024
Maskiner og anlegg	104 000	299 000
Anlegg under utførelse	11 003 849	4 550 966
Sum	<u>88 640 866</u>	<u>82 839 115</u>

Selskapets eiendommer, maskiner, driftstilbehør, varelager og kundefordringer er stilt som sikkerhet for gjeld i øvrige konsernselskaper.

Note 10 - Sikringsbokføring

Det er inngått sikringskontrakt på kr 34 736 164 av selskapets langsiktige gjeld per 31.12.
Det er inngått avtale om fast rentesats på 1,05% mot 3 mnd NIBOR.

Note 11 - Konsernregnskap

Nærøysund Invest AS, som har hovedkontor i Kolvereid, utarbeider konsernregnskap hvor Nærøysund Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan hentes på selskapets kontor i Kolvereid.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nærøysund Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nærøysund Eiendom 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 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 konklusjon

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.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Svein Stensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: MM1UD-ZG321-1ZWUJ-7QCFX-F5C8L-Q2SAU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Roger Stensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-1648059

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-06-28 15:57:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MMTUD-ZG321-TZWIJ-7QCFX-F5C8L-Q25AU

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>



Nærøysund Eiendom AS
Org.nr: 992 059 524

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		18 030 388	24 355 465
Driftskostnader			
Varekostnad		3 942 485	8 208 864
Lønnskostnad	2	572 943	590 630
Avskrivning	3	5 278 963	5 047 396
Annen driftskostnad	2	4 227 607	3 458 173
Sum driftskostnader		14 021 998	17 305 063
Driftsresultat		4 008 390	7 050 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		213 269	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		598 806	274 406
Annen finanskostnad		1 803 235	1 248 946
Netto finansposter		-2 188 772	-1 523 352
Ordinært resultat før skattekostnad		1 819 618	5 527 050
Skattekostnad på ordinært resultat	4	404 825	1 215 951
Årsresultat		1 414 793	4 311 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 414 793	4 311 099



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	2 176 035	1 613 480
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 176 035</u>	<u>1 613 480</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 9	75 372 474	76 374 125
Maskiner og anlegg	3, 9	104 000	299 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 9	0	39 000
Sum varige driftsmidler		<u>75 476 474</u>	<u>76 712 125</u>
Sum anleggsmidler		<u>77 652 509</u>	<u>78 325 605</u>
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	9	<u>11 003 849</u>	<u>4 550 966</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6, 9	2 160 543	1 576 024
Andre fordringer	6	13 096 318	67 000
Sum fordringer		<u>15 256 861</u>	<u>1 643 024</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>305 456</u>	<u>39 249</u>
Sum omløpsmidler		<u>26 566 166</u>	<u>6 233 239</u>
Sum eiendeler		<u>104 218 675</u>	<u>84 558 844</u>



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	945 945	945 945
Overkurs	5	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 945 945</u>	<u>2 945 945</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	24 128 951	22 714 158
Sum opptjent egenkapital		<u>24 128 951</u>	<u>22 714 158</u>
Sum egenkapital		<u>27 074 896</u>	<u>25 660 103</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	66 640 000	37 894 000
Andel fellesgjeld borettslag	9	925 360	3 671 429
Sum annen langsiktig gjeld		<u>67 565 360</u>	<u>41 565 429</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	5 459 551	13 758 154
Leverandørgjeld	6	2 512 396	1 534 816
Betalbar skatt	4	967 380	1 705 863
Skyldige offentlige avgifter	7	270 749	83 999
Annen kortsiktig gjeld		368 343	250 480
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 578 419</u>	<u>17 333 312</u>
Sum gjeld		<u>77 143 779</u>	<u>58 898 741</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>104 218 675</u>	<u>84 558 844</u>

31. desember 2022
Kolvereid, 26. juni 2023

Lill Tove Røed
daglig leder, styrets leder

Jørn Otto Røed
styremedlem

Stein Okstad
styremedlem



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til kontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Sikringsbokføring

Selskapet benytter sikringsbokføring på inngått renteswap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	529 843	527 189
Arbeidsgiveravgift	27 638	28 662
Pensjonskostnader	15 463	34 779
Sum	572 943	590 630

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,5 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets ordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Det er ikke utbetalt bonus eller honorar til styret i 2022.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter
Daglig leder	474 000	15 463

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	36 500	34 500
Andre tjenester	17 925	25 350

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1	126 167 815	1 806 248	689 700	128 663 763
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 043 312	0	0	4 043 312
Anskaffelseskost 31.12.	130 211 127	1 806 248	689 700	132 707 075
Akk.avskrivning 31.12.	-46 392 004	-1 702 248	-689 700	-48 783 952
Akk.nedskr. 31.12.	-8 446 649	0	0	-8 446 649
Balansført pr. 31.12.	75 372 474	104 000	0	75 476 474
Årets avskrivninger	5 044 963	195 000	39 000	5 278 963
Økonomisk levetid	0-50 år	10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	967 380	1 705 862
Endring utsatt skatt	-562 555	-489 911
Årets totale skattekostnad	<u>404 825</u>	<u>1 215 951</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 819 618	5 527 050
Permanente forskjeller	20 497	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 557 068	2 226 870
Årets skattegrunnlag	<u>4 397 183</u>	<u>7 753 920</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	967 380	1 705 862
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler	-10 682 695	-8 323 535
Gevinst- og tapskonto	791 630	989 538
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	<u>-9 891 065</u>	<u>-7 333 997</u>
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22%)	-2 176 034	-1 613 479
<i>Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat</i>	2022	2021
Driftsmidler	2 359 161	1 979 486
Gevinst- og tapskonto	197 908	247 384
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>2 557 069</u>	<u>2 226 870</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	945 945	2 000 000	22 714 158	25 660 103
Årsresultat	0	0	1 414 793	1 414 793
Egenkapital 31.12.	<u>945 945</u>	<u>2 000 000</u>	<u>24 128 951</u>	<u>27 074 896</u>



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	1 892 292	971 979
Andre fordringer	10 000 000	0
Sum	<u>11 892 292</u>	<u>971 979</u>

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	1 555 027	868 485
Gjeld til Nærøysund Gruppen AS	5 459 551	13 758 154
Sum	<u>7 014 578</u>	<u>14 626 639</u>

Gjeld til Nærøysund Gruppen AS gjelder bankkonto som inngår i konsern cash pool.

Note 7 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetreksmidler utgjør	45 065

Selskapet har tilstrekkelig med skattetreksmidler per 31.12.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 911	495	945 945

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nærøysund Gruppen AS	1 911	100 %	100 %

Lill Tove Røed, Jørn Otto Røed og Stein Okstad har indirekte eierskap gjennom sine holdingselskaper.



Nærøysund Eiendom AS

Org.nr: 992 059 524

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 640 000	37 894 000
Andel fellesgjeld borettslag	925 360	3 671 429
Sum pantsikret gjeld	<u>67 565 360</u>	<u>41 565 429</u>

Fellesgjeld tilknyttet borettslag forfaller senere enn 5 år.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	75 372 474	76 374 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	0	39 000
Kundefordringer	2 160 543	1 576 024
Maskiner og anlegg	104 000	299 000
Anlegg under utførelse	11 003 849	4 550 966
Sum	<u>88 640 866</u>	<u>82 839 115</u>

Selskapets eiendommer, maskiner, driftstilbehør, varelager og kundefordringer er stilt som sikkerhet for gjeld i øvrige konsernselskaper.

Note 10 - Sikringsbokføring

Det er inngått sikringskontrakt på kr 34 736 164 av selskapets langsiktige gjeld per 31.12.
Det er inngått avtale om fast rentesats på 1,05% mot 3 mnd NIBOR.

Note 11 - Konsernregnskap

Nærøysund Invest AS, som har hovedkontor i Kolvereid, utarbeider konsernregnskap hvor Nærøysund Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan hentes på selskapets kontor i Kolvereid.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Lill Tove Røed

37a64e8f-eef4-4c8a-b4d7-5aaa272f07a1 - 2023-06-27 15:35:01 UTC +03:00
BankID - a416b4b8-075c-47d0-b275-f15fd0f4b4c - NO

Stein Okstad

2560b172-a3c1-4d86-b1a5-66eb603ae45a - 2023-06-27 15:54:16 UTC +03:00
BankID - d1409653-9515-4bf2-8120-8e83bfb43ed5 - NO

Jørn Otto Røed

751fa210-659e-4411-a782-8b9caf04e62b - 2023-06-27 17:59:24 UTC +03:00
BankID - a8c021c6-9c0d-4f02-85f0-db0076d85fd2 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende