



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 631 155  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NK INDUSTRIEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 2  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Sjøvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

### 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, 12.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	7,9	43 566 537	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 566 537</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	24 789 503	0
Avskrivning på rett til bruk eiendel	2	2 892 624	0
Annen driftskostnad		2 032 116	3 346 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 714 243</b>	<b>3 346 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 852 294</b>	<b>-3 346 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	2 455 305	0
Annen renteinntekt		22 473	316 623
Andre finnsinntekter		3 060	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 480 838</b>	<b>316 623</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	17 200 232	0
Annen rentekostnad		2 301	5 798
Annen Finanskostnad	3	4 052 943	115 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 255 476</b>	<b>121 555</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 774 638</b>	<b>195 068</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 922 344</b>	<b>-3 151 736</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 082 915	-693 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-3 839 429	-2 458 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 757 285	1 674 370
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 757 285</b>	<b>1 674 370</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygninger	1	973 273 262	913 574 766
Rett til bruk eiendeler	2	106 315 979	108 746 568
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 079 589 241</b>	<b>1 022 321 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	5	162 665 654	143 574 210
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 365 654</b>	<b>149 274 210</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 250 712 180</b>	<b>1 173 269 914</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 336	4 067 683
Andre kortsiktige fordringer		0	14 079 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 336</b>	<b>18 147 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	27 882 001	68 593 356
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 882 001</b>	<b>68 593 356</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 885 337</b>	<b>86 740 594</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 278 597 517</b>	<b>1 260 010 508</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksekapital	4,5	15 000 000	15 000 000
Overkurs	4	20 104 411	20 104 411
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 104 411</b>	<b>35 104 411</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 768 140	5 928 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 768 140</b>	<b>-5 928 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 336 271</b>	<b>29 175 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6,10	1 134 352 546	1 093 732 569
Langsiktig leasinggjeld	3	103 633 496	104 032 191
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 237 986 042</b>	<b>1 197 764 760</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 237 986 042</b>	<b>1 197 764 760</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	2 930 682	25 314 170
Skattetrekk og andre offentlige avgifter	10	2 337 016	0
Kortsiktig konserngjeld	6,10	2 119 228	0
Kortsiktig leasing gjeld	3	7 888 279	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 275 205</b>	<b>25 314 170</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 253 261 247</b>	<b>1 223 078 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 278 597 518</b>	<b>1 252 254 630</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 709930

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 631 155  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NK INDUSTRIEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 2  
0661 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Sjøvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

#### 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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 992 631 155  
NK INDUSTRIEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	7,9	43 566 537	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 566 537</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	24 789 503	0
Avskrivning på rett til bruk eiendel	2	2 892 624	0
Annen driftskostnad		2 032 116	3 346 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 714 243</b>	<b>3 346 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 852 294</b>	<b>-3 346 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	2 455 305	0
Annen renteinntekt		22 473	316 623
Andre finnsinntekter		3 060	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 480 838</b>	<b>316 623</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	17 200 232	0
Annen rentekostnad		2 301	5 798
Annen Finanskostnad	3	4 052 943	115 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 255 476</b>	<b>121 555</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 774 638</b>	<b>195 068</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 082 915	-693 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-3 839 429	-2 458 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>



Organisasjonsnr: 992 631 155  
NK INDUSTRIEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 757 285	1 674 370
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 757 285</b>	<b>1 674 370</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygninger	1	973 273 262	913 574 766
Rett til bruk eiendeler	2	106 315 979	108 746 568
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 079 589 241</b>	<b>1 022 321 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	5	162 665 654	143 574 210
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 365 654</b>	<b>149 274 210</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 250 712 180</b>	<b>1 173 269 914</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 336	4 067 683
Andre kortsiktige fordringer		0	14 079 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 336</b>	<b>18 147 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	27 882 001	68 593 356
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 882 001</b>	<b>68 593 356</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 885 337</b>	<b>86 740 594</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 278 597 517</b>	<b>1 260 010 508</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Akjsekapital	4,5	15 000 000	15 000 000
Overkurs	4	20 104 411	20 104 411
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 104 411</b>	<b>35 104 411</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 768 140	5 928 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 768 140</b>	<b>-5 928 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 336 271</b>	<b>29 175 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6,10	1 134 352 546	1 093 732 569
Langsiktig leasinggjeld	3	103 633 496	104 032 191
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 237 986 042</b>	<b>1 197 764 760</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 237 986 042</b>	<b>1 197 764 760</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	2 930 682	25 314 170
Skattetrek og andre offentlige avgifter	10	2 337 016	0
Kortsiktig konserngjeld	6,10	2 119 228	0
Kortsiktig leasing gjeld	3	7 888 279	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 275 205</b>	<b>25 314 170</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 253 261 247</b>	<b>1 223 078 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 278 597 518</b>	<b>1 252 254 630</b>



Organisasjonsnr: 992 631 155  
NK INDUSTRIEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Salgsinntekter Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres. Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og utgifter direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap



gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Finansielle instrumenter Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Valuta Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursdifferanser og omregningsdifferanser er presentert som annen finansinntekt/annen finanskostnad i regnskapet. 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen. (Mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt.) Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Leieavtaler Selskapet har fra 1.1.2021 implementert IFRS 16 ved bruk av full retrospektiv metode, som om IFRS 16 alltid har vært benyttet. NK Industrieiendom AS eier fabrikkbygningen og plussproduktbygget tilknyttet Norsk Kylling AS sitt slakteri og foredlingsanlegg for kylling på Orkanger. Byggene leies ut til Norsk Kylling AS med en 25 års leiekontrakt. NK Industrieiendom AS opererer som leietaker for tomten og innregner en bruksrettseiendel og en leieforpliktelse på iverksettelsestidspunktet for en leiekontrakt. De fremtidige leiebetalingene neddiskonteres med en fastsatt diskonteringsrente. Kostnaden for leieavtaler som balanseføres presenteres som avskrivning av bruksretteeiendel og rentekostnad på leieforpliktelsen, og periodiseres iht. reglene i standarden. Leiekostnader tilknyttet eiendeler med lav verdi og leieavtaler med kort varighet blir ikke balanseført, men regnskapsføres som leiekostnad. Effekten av endringene i regnskapsprinsipper og effekten av overgangen til forenklet IFRS er beskrevet i note 12. Opplysninger vedrørende selskapets bruksrettseiendeler og leieforpliktelser er spesifisert i note 2 - Bruksretteeiendeler og note 3 - Leieforpliktelser. Konsernbidrag og utbytte NK Industrieiendom AS inntektsfører utbytte og konsernbidrag i avsetningsåret, før utbytte og konsernbidrag formelt besluttes.

## Note

8

## Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

## Note

8

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

#### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Sum

Beløp





**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



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 NK Industrieiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NK Industrieiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### 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 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 0006X-Z1V6N-KKGMMW-IEZYX-LI174-3GXX1



## 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."

### Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 13:08:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0006X-ZLV6N-KKGMW-IEZYX-LI74-3GXX1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# ÅRSREGNSKAP 2021

## NK Industriereiendom AS





NK Industriereiendom AS

Årsregnskap 2021

<b>Resultatregnskap</b>			
<b>NK INDUSTRIEIENDOM AS</b>			
	Note	2021	Omarbeidet 2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Løsinntekter	7, 9	43 566 537	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>43 566 537</b>	<b>0</b>
Avskrivning på driftsmidler	1	24 789 503	0
Avskrivning Rett til bruk eiendel	2	2 892 624	0
Annen driftskostnad		2 032 116	3 346 804
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>29 714 243</b>	<b>3 346 804</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 852 294</b>	<b>-3 346 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	2 455 305	0
Renteinntekter		22 473	316 623
Andre finansinntekter		3 060	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	17 200 232	0
Rentekostnader		2 301	5 798
Andre finanskostnader	3	4 052 943	115 757
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-18 774 638</b>	<b>195 068</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 922 344	-3 151 736
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 082 915	-693 382
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	5	3 839 429	2 458 354
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 839 429</b>	<b>-2 458 354</b>

NK INDUSTRIEIENDOM AS

Side 1

2





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

<b>Balanse</b>				
<b>NK INDUSTRIEIENDOM AS</b>				
			<b>Omarbeidet</b>	<b>Omarbeidet</b>
	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>	<b>01.01.20</b>
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
Utsatt skattefordel	11	2 757 285	1 674 370	980 988
<b>Som immaterielle eiendeler</b>		<b>2 757 285</b>	<b>1 674 370</b>	<b>980 988</b>
<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomt og bygninger	1	973 273 262	913 574 766	474 167 825
Ret til bruk eiendeler	2	106 315 979	108 746 568	110 933 860
<b>Som varige driftsmidler</b>		<b>1 079 589 242</b>	<b>1 022 321 334</b>	<b>585 101 685</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
Investeringer i datterselskap		5 700 000	5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	5	162 665 654	143 574 210	49 551 685
<b>Som finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 365 654</b>	<b>149 274 210</b>	<b>55 251 685</b>
<b>Som anleggsmidler</b>		<b>1 250 712 181</b>	<b>1 173 269 914</b>	<b>641 334 358</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Kundefordringer		3 336	4 067 683	0
Andre kortsiktige fordringer		0	14 079 555	115 425 319
Bankinnskudd	10	27 882 001	68 593 356	7 438 488
<b>Som omløpsmidler</b>		<b>27 885 337</b>	<b>86 740 593</b>	<b>122 863 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 278 597 518</b>	<b>1 260 010 508</b>	<b>764 198 165</b>

NK INDUSTRIEIENDOM AS

Side 1





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

<b>Balanse</b>				
NK INDUSTRIEIENDOM AS				
			Omarbeidet	Omarbeidet
	Note	31.12.21	31.12.20	01.01.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital	4, 5	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Overkurs	4	20 104 411	20 104 411	20 104 411
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>35 104 411</u></b>	<b><u>35 104 411</u></b>	<b><u>35 104 411</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
Udekket tap	5	-9 768 140	-5 928 711	-3 470 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-9 768 140</u></b>	<b><u>-5 928 711</u></b>	<b><u>-3 470 357</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>25 336 271</u></b>	<b><u>29 175 700</u></b>	<b><u>31 634 054</u></b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Gjeld til konsernselskaper	6, 10	1 134 352 546	1 093 732 569	561 231 222
Langsiktig leasinggjeld	3	103 633 496	104 032 191	104 154 952
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>1 237 986 042</u></b>	<b><u>1 197 764 760</u></b>	<b><u>665 386 174</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld	10	2 930 682	25 314 170	53 482 513
Leverandørgjeld til konsernselskaper	6, 10	2 119 228	0	0
Skattetrekk og andre offentlige avgifter	10	2 337 016	0	0
Kortsiktig leasinggjeld	3	7 888 279	7 755 878	7 616 510
Annen kortsiktig gjeld		0	0	6 078 914
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>15 275 205</u></b>	<b><u>33 070 048</u></b>	<b><u>67 177 937</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>1 253 261 247</u></b>	<b><u>1 230 834 808</u></b>	<b><u>732 564 111</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>1 278 597 518</u></b>	<b><u>1 260 010 508</u></b>	<b><u>764 198 165</u></b>
Orkanger, 24.06.2022				
Styret i NK INDUSTRIEIENDOM AS				
_____ Vegard Strøm styreleder	_____ Christian Wist styremedlem	_____ Kjell Stokbakken styremedlem		
NK INDUSTRIEIENDOM AS				Side 2

4





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

## Kontantstrømoppstilling

<b>NOK</b>	<b>2021</b>	<b>Omarbeidet 2020</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-4 922 342	-3 151 736
Ordinære avskrivninger	27 682 126	-
Endring i kundefordringer	4 064 347	-3 969 483
Endring i leverandørgjeld	-20 264 259	-28 168 362
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 789 959	95 168 631
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>23 349 831</b>	<b>59 879 051</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-84 487 965	-437 203 042
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-84 487 965</b>	<b>-437 203 042</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av gjeld konsernselskaper	40 619 977	532 501 369
Utbetaling ved lån til konsernselskaper	-19 091 444	-94 022 510
Avdragsэлеment av leasingforpliktelser	-1 101 753	-
<b>Netto kontantstrømmer finansieringsaktiviteter</b>	<b>20 426 780</b>	<b>438 478 859</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-40 711 354</b>	<b>61 154 868</b>
Beholdning av kontanter, kontantekvivalenter og driftskreditt ved periodens begynnelse	68 593 356	7 438 488
<b>Beholdning av kontanter, kontantekvivalenter og driftskreditt ved periodens slutt</b>	<b>27 882 002</b>	<b>68 593 356</b>
<i>Denne består av:</i>		
Bankinnskudd m.v.	27 882 001	68 593 356
Driftskreditt i konsernkontoordning		
<b>Sum</b>	<b>27 882 001</b>	<b>68 593 356</b>





## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer innregnes når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Tjenester innregnes i takt med utførelsen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og utgifter direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.





NK Industrieiendom AS

Årsregnskap 2021

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer måles til virkelig verdi etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### **Finansielle instrumenter**

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

#### **Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursdifferanser og omregningsdifferanser er presentert som annen finansinntekt/annen finanskostnad i regnskapet.

#### **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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen. (Mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt.)

#### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

#### **Leieavtaler**

Selskapet har fra 1.1.2021 implementert IFRS 16 ved bruk av full retrospektiv metode, som om IFRS 16 alltid har vært benyttet.

NK Industrieiendom AS eier fabrikkbygningen og plussproduktbygget tilknyttet Norsk Kylling AS sitt slakteri og foredlingsanlegg for kylling på Orkanger. Byggene leies ut til Norsk Kylling AS med en 25 års leiekontrakt.

NK Industrieiendom AS opererer som leietaker for tomten og innregner en bruksretteeiendel og en leieforpliktelse på iverksettelsestidspunktet for en leiekontrakt. De fremtidige leiebetalingene neddiskonteres med en fastsatt diskonteringsrente. Kostnaden for leieavtaler som balanseføres presenteres som avskrivning av bruksretteeiendel og rentekostnad på leieforpliktelsen, og





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

periodiseres iht. reglene i standarden. Leiekostnader tilknyttet eiendeler med lav verdi og leieavtaler med kort varighet blir ikke balanseført, men regnskapsføres som leiekostnad.

Effekten av endringene i regnskapsprinsipper og effekten av overgangen til forenklet IFRS er beskrevet i note 12. Opplysninger vedrørende selskapets bruksretteieendeler og leieforpliktelser er spesifisert i note 2 – Bruksretteieendeler og note 3 – Leieforpliktelser.

## Konsernbidrag og utbytte

NK Industriendom AS inntektsfører utbytte og konsernbidrag i avsetningsåret, før utbytte og konsernbidrag formelt besluttet.

## Note 1 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20		473 330 224	473 330 224
Effekt innføring av IFRS - 2019		841 212	841 212
Anskaffelseskost 01.01.20 - omarbeidet	-	474 171 436	474 171 436
Tilgang kjøpte driftsmidler		437 203 041	437 203 041
Effekt innføring av IFRS - 2020		2 200 286	2 200 286
Anskaffelseskost 01.01.21 - omarbeidet	-	913 574 763	913 574 763
Tilgang kjøpte driftsmidler	998 062 764	-913 574 763	84 488 001
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21	998 062 764	-	998 062 764
Akk. avskrivninger 31.12.21	24 789 503	-	24 789 503
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12	24 789 503	-	24 789 503
<b>Bokført verdi pr. 31.12.21</b>	<b>973 273 261</b>	<b>-</b>	<b>973 273 261</b>
Årets avskrivninger	24 789 503		24 789 503
Økonomisk levetid	18 - 35 år		

Selskapet har i 2021 aktivert investeringer i nytt slakteri og foredlingsanlegg samt plussproduktbygg på Orkanger.

Leie av tomt behandles som en bruksretteieendel. Se note 2 for nærmere informasjon.

## Note 2 Bruksretteieendeler

I likhet med morselskapet og konsernet for øvrig, måler NK Industriendom AS bruksretteieendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av forpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteieendelen omfatter følgende:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter ved avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den

8





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjon av varene.

Bruksretteiendelene avskrives lineært og det gjøres løpende vurderinger vedrørende bruksretteiendelens nedskrivingsbehov.

	Tomt	Sum
Balanseført verdi 01.01.20 - omarbeidet	110 933 860	110 933 860
Årets reklassifisering	-4 205 339	-4 205 339
Årets remålingseffekt	2 018 047	2 018 047
<b>Balanseført verdi 01.01.21 omarbeidet</b>	<b>108 746 568</b>	<b>108 746 568</b>
Årets reklassifisering	-1 446 265	-1 446 265
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Årets remålingseffekt	1 908 300	1 908 300
Årets nedskrivning	-	-
Årets avskrivning	-2 892 624	-2 892 624
Omregningsdifferanser	-	-
<b>Balanseført verdi 31.12.21</b>	<b>106 315 979</b>	<b>106 315 979</b>

Opprinnelig leieperiode	25 år
Avskrivningsmetode	Lineær
Antall leiekontrakter med opsjon på forlengelse	1

Opplysninger vedrørende selskapets leieforpliktelser er spesifisert i note 3 - Leieforpliktelser.

### Note 3 Leieforpliktelser

I likhet med morselskapet og konsernet for øvrig, innregner NK Industriendom AS på iverksettelsestidspunktet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperioder på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

Leieforpliktelser måles på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. I de tilfeller leieavtalens implisitte rente ikke er tilgjengelig, benyttes leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag. Basisrenten er en markedsrente fastsatt basert på en kombinasjon av leietakers hjemland og leieavtalens løpetid. Løpetiden tilordnes ett av tre løpetidsintervaller, enten 1-5 år, 5-10 år eller over 10 år. Det benyttes basisrenter på henholdsvis 2, 4 og 10 år for de tre intervallene. Kredittpåslag tilsvarer markedsmessig kredittpåslag for selskap med tilsvarende kredittrating som leietaker. Kredittrating fastsettes gjennom individuell kredittvurdering av den enkelte leietaker. Rentekostnader knyttet til leieforpliktelsene innregnes som egen linje i resultatoppstillingen.





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

Opplysninger vedrørende selskapets bruksrettseiendeler er gitt i note 2 - Bruksretteiendeler.

	Tomt	Sum
Balanseført verdi 01.01.20 - omarbeidet	111 771 461	111 771 461
Årets reklassifisering	-2 001 436	-2 001 436
Årets remålingseffekt	2 018 043	2 018 043
<b>Balanseført verdi 01.01.21 omarbeidet</b>	<b>111 788 068</b>	<b>111 788 068</b>
Årets reklassifisering	-1 072 923	-1 072 923
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Årets remålingseffekt	1 908 346	1 908 346
Årets betaling	-5 005 240	-5 005 240
Årets rentekostnader	3 903 523	3 903 523
Omregningsdifferanser	-	-
<b>Balanseført verdi 31.12.21</b>	<b>111 521 774</b>	<b>111 521 774</b>
Kortsiktige leieforpliktelser	7 888 279	7 888 279
Langsiktige leieforpliktelser	103 633 496	103 633 496
<b>Balanseført verdi 31.12.21</b>	<b>111 521 775</b>	<b>111 521 775</b>
Netto kontantstrøm fra leieavtaler	-1 101 717	-1 101 717

**Leiekostnader innregnet i resultatet:**

Beløp i NOK	2021	2020
Variable leiekostnader som ikke er knyttet til rente eller indeks	-	-
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	-	-
Leiekostnader knyttet til eiendeler av lav verdi	-	-
<b>Sum leiekostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:**

Beløp i NOK	31.12.2021
Innen 1 år	8 044 528
Mellom 2 og 5 år	32 178 100
Senere	156 868 300
<b>Sum leieforpliktelser</b>	<b>197 090 928</b>
Diskonterings-effekt	-85 569 153
<b>Nåverdi av leieforpliktelser</b>	<b>111 521 775</b>





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.21 består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	15 000	1 000	15 000 000
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>		<b>15 000 000</b>

### Eierstruktur

Aksjene eies av:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Rema Industrier AS	14 100	94 %	94 %
NHP Eiendom AS	900	6 %	6 %

NK Industriendom AS inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. REMA 1000 AS har forretningskontor i Gladengveien 2, 0661 Oslo, hvor en kan få konsernregnskapet utlevert.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.19	15 000 000	20 104 411	-3 470 357	31 634 054
Effekt ved innføring av IFRS	-	-	-	-
Egenkapital 01.01.20	15 000 000	20 104 411	-3 470 357	31 634 054
Årets resultat			-2 458 354	-2 458 354
<b>Egenkapital 31.12.20</b>	<b>15 000 000</b>	<b>20 104 411</b>	<b>-5 928 711</b>	<b>29 175 700</b>
Årets resultat	-	-	-3 839 429	-3 839 429
Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>15 000 000</b>	<b>20 104 411</b>	<b>-9 768 140</b>	<b>25 336 271</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre fordringer		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	162 665 654	143 574 210	1 134 352 546	1 093 732 569
<b>Sum</b>	<b>162 665 654</b>	<b>143 574 210</b>	<b>1 134 352 546</b>	<b>1 093 732 569</b>
	Leverandørgjeld		Annen korts. fordring	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 119 228	89 996	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 119 228</b>	<b>89 996</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Øvrig langsiktig gjeld per 31. desember 2021 inkluderer ansvarlig lån på kr 185.000.000 og ordinært lån på kr 908.732.569 fra morselskap. Det ansvarlige lånet står tilbake for alle øvrige forpliktelser i selskapet.

## Note 7 Driftsinntekter

Selskapet eier og leier ut fabrikkbygning og plussproduktbygg tilknyttet Norsk Kylling AS sitt slakteri og foredlingsanlegg for kylling på Orkanger. Byggene leies ut til Norsk Kylling AS med en 25 års leiekontrakt.

Omsetning fordelt på eksterne og konserninterne:

11





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

Konserninterne: 43 566 537

Eksterne:

**Total omsetning 43 566 537**

## Note 8 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks mva)	2021	2020
Lovpålagt revisjon	46 375	6 103
Annen bistand	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>46 375</b>	<b>6 103</b>

## Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 8, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av varer:		
- Søsterselskaper	43 566 537	-
Salg av tjenester:		
- Søsterselskaper	-	-
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer:		
- Søsterselskaper	-	-
Kjøp av tjenester:		
- Søsterselskaper	-	-
c) Leie		
- Søsterselskaper	-	-
d) Finansielle transaksjoner		
Rentekostnader:		
- Morselskap	17 200 232	-
Renteinntekter:		
- Søsterselskaper	2 455 305	-





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

Leie bokføres som renter og avdrag i regnskapet, iht IFRS 16.

## Note 10 Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler innregnes til amortisert kost da instrumentene holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

NK Industriendom AS benytter seg ikke av sikringsbokføring.

Tall i NOK	Langsiktige finansielle investeringer	Kunde- fordringer	Fordringer konsern- selskaper	Konter	Total
EUR	-	-	-	-	-
<b>Total i utenlandsk valuta</b>	-	-	-	-	-
NOK		3 336	162 665 654	27 882 001	190 550 991
<b>Total i rapporteringsvaluta</b>	-	<b>3 336</b>	<b>162 665 654</b>	<b>27 882 001</b>	<b>190 550 991</b>
<b>Total</b>	-	<b>3 336</b>	<b>162 665 654</b>	<b>27 882 001</b>	<b>190 550 991</b>

Tall i NOK	Langsiktig gjeld konsern- selskaper	Leverandør- gjeld	Leverandør- gjeld konsern- selskaper	Offentlige avgifter	Total
EUR	-	-	-	-	-
<b>Total i utenlandsk valuta</b>	-	-	-	-	-
NOK	1 134 452 546	2 930 682	2 119 228	2 337 016	1 141 839 472
<b>Total i rapporteringsvaluta</b>	<b>1 134 452 546</b>	<b>2 930 682</b>	<b>2 119 228</b>	<b>2 337 016</b>	<b>1 141 839 472</b>
<b>Total</b>	<b>1 134 452 546</b>	<b>2 930 682</b>	<b>2 119 228</b>	<b>2 337 016</b>	<b>1 141 839 472</b>

## Note 11 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt på IB grunnet endret skattesats	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 082 916	-693 382
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 082 916</b>	<b>-693 382</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	-4 922 344	-3 151 736
Endring i midlertidige forskjeller	-41 883 423	-19 119 813
Permanente forskjeller	-	-
Mottatt konsemsbidrag	-	-
<b>Grunnlag betalbar skatt i balansen</b>	<b>-46 805 767</b>	<b>-22 271 549</b>
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

13





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2021

	2021	2020	Endring
Driftsmidler	77 083 036	33 035 317	44 047 719
Balansførte leieavtaler	-5 205 796	-3 041 500	-2 164 296
Frømførbart underskudd	-84 410 355	-37 604 588	-46 805 767
<b>Sum</b>	<b>-12 533 115</b>	<b>-7 610 771</b>	<b>4 922 344</b>
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	2 757 285	1 674 370	-1 082 916
Ikke balansført utsatt skattefordel	-	-	-
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>	<b>2 757 285</b>	<b>1 674 370</b>	<b>-1 082 916</b>

## Note 12 Overgang til IFRS

### Rammeverk

NK Industriendom AS har valgt å gå over til regnskapsavleggelse etter forenklet IFRS med virkning fra 1. januar 2021. Fra 1. januar 2020 er regnskapet for sammenligningsformål utarbeidet i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014.

Forenklet IFRS innebærer hovedsakelig at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

NK Industriendom AS har over flere år rapportert internt til morselskapet etter IFRS-prinsipper. Dette medfører at selskapet har opparbeidet seg god kompetanse på aktuelle IFRS-poster som skal innregnes i årsregnskapet. Nedenfor følger en oversikt som viser prinsippendringer ved overgangen til forenklet IFRS.

### Implementeringseffekt

Regnskapsmessige effekter ved overgang til forenklet IFRS vil i størst grad være tilknyttet implementeringen av IFRS 16 - Leieavtaler. NK Industriendom AS anvender for IFRS samme metode som er anvendt i konsernregnskapet til morselskapet Rema 1000 i henhold til forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder § 1-4. Dette tilsvarer bruk av full retrospektiv metode med virkning fra 01.01.2020. Full retrospektiv metode innebærer at man går tilbake til leieavtalenes starttidspunkt for beregning av leieforpliktelser og bruksretteiendeler. Leiekostnader tilknyttet eiendeler med lav verdi og leieavtaler med kort varighet blir ikke balansført, men regnskapsføres som leiekostnad i perioden det påløper.

Nedenfor følger omarbeidet inngående balansetall per 01.01.2020 og 01.01.2021. Omarbeidelsen ga ingen resultateffekter.





NK Industrieiendom AS

Årsregnskap 2021

## Effekt på balanse

<i>Beløp i NOK</i>	<b>31.12.20</b>	<b>Effekt av</b>	<b>01.01.21</b>
	<b>Rapportert</b>	<b>IFRS 16</b>	<b>Omarbeidet</b>
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1 674 370	0	1 674 370
Tomt og bygninger	910 533 265	3 041 501	913 574 766
Reitt til bruk eiendeler	0	108 746 568	108 746 568
Investeringer i datterselskap	5 700 000	0	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	143 574 210	0	143 574 210
Kundefordringer	4 067 683	0	4 067 683
Andre kortsiktige fordringer	14 079 555	0	14 079 555
Bankinnskudd, kontanter o.l.	68 593 356	0	68 593 356
Sum eiendeler	1 148 222 439	111 788 069	1 260 010 508

## Egenkapital og gjeld

Aksjekapital	15 000 000	0	15 000 000
Overkurs	20 104 411	0	20 104 411
Udekket tap	-5 928 711	0	-5 928 711
Langsiktig leasinggjeld	0	104 032 191	104 032 191
Øvrig langsiktig gjeld	1 093 732 569	0	1 093 732 569
Leverandørgjeld	25 314 170	0	25 314 170
Kortsiktig leasinggjeld	0	7 755 878	7 755 878
Sum egenkapital og gjeld	1 148 222 439	111 788 069	1 260 010 508

<i>Beløp i NOK</i>	<b>31.12.19</b>	<b>Effekt av</b>	<b>01.01.20</b>
	<b>Rapportert</b>	<b>IFRS 16</b>	<b>Omarbeidet</b>

## Eiendeler

Utsatt skattefordel	980 988	0	980 988
Tomt og bygninger	473 330 224	837 601	474 167 825
Reitt til bruk eiendeler	0	110 933 860	110 933 860
Investeringer i datterselskap	5 700 000	0	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	49 551 685	0	49 551 685
Andre kortsiktige fordringer	115 425 319	0	115 425 319
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7 438 488	0	7 438 488
Sum eiendeler	652 426 703	111 771 461	764 198 165

## Egenkapital og gjeld

Aksjekapital	15 000 000	0	15 000 000
Overkurs	20 104 411	0	20 104 411
Udekket tap	-3 470 357	0	-3 470 357
Langsiktig leasinggjeld	0	104 154 951	104 154 951
Øvrig langsiktig gjeld	561 231 222	0	561 231 222
Leverandørgjeld	53 482 513	0	53 482 513
Kortsiktig leasinggjeld	0	7 616 510	7 616 510
Annen kortsiktig gjeld	6 078 914	0	6 078 914
Sum egenkapital og gjeld	652 426 703	111 771 461	764 198 165

15





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472141088

### Dokument

**220623 Årsregnskap 2021 NK Industriendom AS**  
Hoveddokument  
15 sider  
Initiert på 2022-06-24 16:22:34 CEST (+0200) av Terje  
Sjåvik (TS)  
Ferdigstilt den 2022-06-27 08:16:40 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Terje Sjåvik (TS)**  
Norsk Kylling AS  
Organisasjonsnr. Norsk Kylling AS  
[terje.sjaavik@norsk-kylling.no](mailto:terje.sjaavik@norsk-kylling.no)  
47971018

### Signerende parter

**Vegard Strøm (VS)**  
[vegard.strom@rema.no](mailto:vegard.strom@rema.no)  
Signert 2022-06-27 08:16:40 CEST (+0200)

**Kjell Stokbakken (KS)**  
[kjell.stokbakken@norsk-kylling.no](mailto:kjell.stokbakken@norsk-kylling.no)  
Signert 2022-06-26 12:41:38 CEST (+0200)

**Christian Wist (CW)**  
[christian.wist@relog.no](mailto:christian.wist@relog.no)  
Signert 2022-06-24 16:24:53 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

