



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 130 664  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE NØTTVEIT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### 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: Pål Ivarsøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

### 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, 09.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 874 425	1 762 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 874 425</b>	<b>1 762 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	153 714	151 164
Annen driftskostnad	2	547 234	405 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>700 948</b>	<b>556 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 173 477</b>	<b>1 205 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			245
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>245</b>
Annen finanskostnad	4	121 216	167 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 216</b>	<b>167 485</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 216</b>	<b>-167 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 052 261</b>	<b>1 038 650</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	231 497	228 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>820 764</b>	<b>810 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>820 764</b>	<b>810 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		600 000
Overføringer annen egenkapital	7	820 764	210 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>820 764</b>	<b>810 075</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	277 504	288 170
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>277 504</b>	<b>288 170</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	6 151 583	6 274 673
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 151 583</b>	<b>6 274 673</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 429 087</b>	<b>6 562 843</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 159	
Andre fordringer		24 184	79 435
<b>Sum fordringer</b>		<b>90 343</b>	<b>79 435</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>524 001</b>	<b>778 888</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>614 344</b>	<b>858 323</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 043 431</b>	<b>7 421 166</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	7	2 309 680	1 488 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 309 680</b>	<b>1 488 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 409 680</b>	<b>1 588 915</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 284 247	4 977 531
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 284 247</b>	<b>4 977 531</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 284 247</b>	<b>4 977 531</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 312	8 839
Betalbar skatt	5	220 831	186 470
Skyldige offentlige avgifter		10 106	
Annen kortsiktig gjeld		88 255	59 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>349 504</b>	<b>854 720</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 633 751</b>	<b>5 832 251</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 043 431</b>	<b>7 421 166</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 116228

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 130 664  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE NØTTVEIT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nedre Nøttveit 58  
5238 RÅDAL

#### 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: Pål Ivarsøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

#### 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, 14.02.2022



Organisasjonsnr: 988 130 664  
NEDRE NØTTVEIT EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 874 425	1 762 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 874 425</b>	<b>1 762 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	153 714	151 164
Annen driftskostnad	2	547 234	405 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>700 948</b>	<b>556 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 173 477</b>	<b>1 205 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			245
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>245</b>
Annen finanskostnad	4	121 216	167 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 216</b>	<b>167 485</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 216</b>	<b>-167 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>1 052 261</b>	<b>1 038 650</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	231 497	228 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>820 764</b>	<b>810 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>820 764</b>	<b>810 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		600 000
Overføringer annen egenkapital	7	820 764	210 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>820 764</b>	<b>810 075</b>



Organisasjonsnr: 988 130 664  
NEDRE NØTTVEIT EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	277 504	288 170
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>277 504</b>	<b>288 170</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	6 151 583	6 274 673
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 151 583</b>	<b>6 274 673</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 429 087</b>	<b>6 562 843</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 159	
Andre fordringer		24 184	79 435
<b>Sum fordringer</b>		<b>90 343</b>	<b>79 435</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 001	778 888
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>614 344</b>	<b>858 323</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 043 431</b>	<b>7 421 166</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	2 309 680	1 488 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 309 680</b>	<b>1 488 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 409 680</b>	<b>1 588 915</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 284 247	4 977 531



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 284 247</b>	<b>4 977 531</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 284 247</b>	<b>4 977 531</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 312	8 839
Betalbar skatt	5	220 831	186 470
Skyldige offentlige avgifter		10 106	
Annen kortsiktig gjeld		88 255	59 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>349 504</b>	<b>854 720</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 633 751</b>	<b>5 832 251</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 043 431</b>	<b>7 421 166</b>



Organisasjonsnr: 988 130 664  
NEDRE NØTTVEIT EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Knatten Invest AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
CSM AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Styrets leder Pål Ivarsøy og styremedlem Helge Ivarsøy eier 50% hver av selskapet Knatten Invest AS. Styremedlem Leni Eriksen eier 100% av selskapet CSM AS.

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Det har ikke vært ansatte i selskapet i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret i løpet av året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8450.00	7800.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9050.00	9750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17500.00	17550.00



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

##### *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.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *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.



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i regnskapsåret.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret i løpet av året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	<b>2021</b>
Revisjon	8 450
Andre tjenester	9 050
Sum	<u>17 500</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	8 329 418	3 928 485	12 257 903
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	30 614	30 614
Anskaffelseskost 31.12.	<u>8 329 418</u>	<u>3 959 099</u>	<u>12 288 517</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-2 274 793</u>	<u>-3 862 142</u>	<u>-6 136 935</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>6 054 625</u>	<u>96 957</u>	<u>6 151 582</u>
Årets avskrivninger	122 586	31 128	153 714
Økonomisk levetid	50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån Fana Sparebank	4 284 247	4 977 531
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eiendom, Nedre Nøttveit 58	6 151 583	6 274 673



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	220 829	186 470
Endring utsatt skatt	10 669	42 104
Årets totale skattekostnad	<u>231 498</u>	<u>228 574</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 052 261	1 038 649
Permanente forskjeller	0	324
Endring i midlertidige forskjeller	-48 492	-191 381
Årets skattegrunnlag	<u>1 003 769</u>	<u>847 592</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	220 829	186 470
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 261 368	-1 309 860
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 261 368</u>	<u>-1 309 860</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-277 501	-288 169

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Knatten Invest AS	50	50 %	50 %
CSM AS	50	50 %	50 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Styrets leder Pål Ivarsøy og styremedlem Helge Ivarsøy eier 50% hver av selskapet Knatten Invest AS. Styremedlem Leni Eriksen eier 100% av selskapet CSM AS.



**Nedre Nøttveit Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	100 000	1 488 915	1 588 915
Årsresultat	0	820 764	820 764
Egenkapital 31.12.2021	100 000	2 309 679	2 409 679



## Hagen Revisjon AS

Org.nr.: 999 610 625 MVA – Foretaksregisteret  
Mobil: 975 40 353  
Medlem i Den Norske Revisorforening

Kontor/post: Strandgaten 9, 5013 Bergen  
E-post: [torgeir@hagenrevisjon.no](mailto:torgeir@hagenrevisjon.no)

Til generalforsamlingen i Nedre Nøttveit Eiendom AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Nedre Nøttveit Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 820 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

##### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti



for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Bergen, 8. februar 2022  
Hagen Revisjon AS

Torgeir Espeland Hagen  
Statsautorisert revisor



Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



### Nedre Nøttveit Eiendom AS

#### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>1 874 425</u>	<u>1 762 718</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	153 714	151 164
Annen driftskostnad	2	<u>547 234</u>	<u>405 664</u>
Sum driftskostnader		<u>700 948</u>	<u>556 828</u>
Driftsresultat		<u>1 173 477</u>	<u>1 205 890</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	245
Annen finanskostnad	4	<u>121 216</u>	<u>167 485</u>
Netto finansposter		<u>-121 216</u>	<u>-167 240</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 052 261</u>	<u>1 038 650</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>231 497</u>	<u>228 574</u>
Årsresultat		<u>820 764</u>	<u>810 076</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	7	0	600 000
Overføringer annen egenkapital	7	<u>820 764</u>	<u>210 075</u>
Sum disponert		<u>820 764</u>	<u>810 075</u>



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

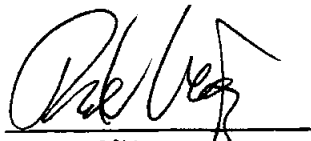
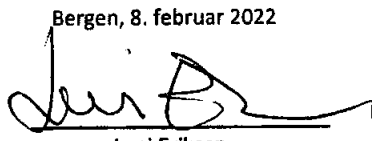

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	277 504	288 170
Sum immaterielle eiendeler		<u>277 504</u>	<u>288 170</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	6 151 583	6 274 673
Sum varige driftsmidler		<u>6 151 583</u>	<u>6 274 673</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 429 087</u>	<u>6 562 843</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		66 159	0
Andre fordringer		24 184	79 435
Sum fordringer		<u>90 343</u>	<u>79 435</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>524 001</u>	<u>778 888</u>
Sum omløpsmidler		<u>614 344</u>	<u>858 323</u>
Sum eiendeler		<u>7 043 431</u>	<u>7 421 166</u>



Brønnøysundregistrene AS

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	2 309 680	1 488 915
Sum opptjent egenkapital		2 309 680	1 488 915
Sum egenkapital		2 409 680	1 588 915
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 284 247	4 977 531
Sum annen langsiktig gjeld		4 284 247	4 977 531
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		30 312	8 839
Betalbar skatt	5	220 831	186 470
Skyldige offentlige avgifter		10 106	0
Utbytte		0	600 000
Annen kortsiktig gjeld		88 255	59 411
Sum kortsiktig gjeld		349 504	854 720
Sum gjeld		4 633 751	5 832 251
Sum egenkapital og gjeld		7 043 431	7 421 166

31. desember 2021  
Bergen, 8. februar 2022  
Pål Ivarøy  
Styreleder  
Leni Eriksen  
Styremedlem  
Helge Ivarøy  
Styremedlem



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

##### *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 varekretslopet. 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.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *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.



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i regnskapsåret.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret i løpet av året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021
Revisjon	8 450
Andre tjenester	9 050
Sum	<u>17 500</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 329 418	3 928 485	12 257 903
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	30 614	30 614
Anskaffelseskost 31.12.	<u>8 329 418</u>	<u>3 959 099</u>	<u>12 288 517</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-2 274 793</u>	<u>-3 862 142</u>	<u>-6 136 935</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>6 054 625</u>	<u>96 957</u>	<u>6 151 582</u>
Årets avskrivninger	122 586	31 128	153 714
Økonomisk levetid	50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Lån Fana Sparebank	4 284 247	4 977 531
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Eiendom, Nedre Nøttveit 58	6 151 583	6 274 673

---



## Nedre Nøttveit Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	220 829	186 470
Endring utsatt skatt	10 669	42 104
Årets totale skattekostnad	<u>231 498</u>	<u>228 574</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 052 261	1 038 649
Permanente forskjeller	0	324
Endring i midlertidige forskjeller	-48 492	-191 381
Årets skattegrunnlag	<u>1 003 769</u>	<u>847 592</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	220 829	186 470
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 261 368	-1 309 860
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 261 368</u>	<u>-1 309 860</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-277 501	-288 169

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Knatten Invest AS	50	50 %	50 %
CSM AS	50	50 %	50 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Styrets leder Pål Ivarsøy og styremedlem Helge Ivarsøy eier 50% hver av selskapet Knatten Invest AS. Styremedlem Leni Eriksen eier 100% av selskapet CSM AS.



**Nedre Nøttveit Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 7 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	1 488 915	1 588 915
Årsresultat	0	820 764	820 764
Egenkapital 31.12.2021	100 000	2 309 679	2 409 679