



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	946 434 531
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NESTTUN INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Sundts veg 47B 5221 NESTTUN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Fredrik Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 408	191 632
Annen driftsinntekt			22 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 408</b>	<b>214 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 693 334	1 695 856
Avskrivning på driftsmidler	2	84 008	175 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		487 079	451 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 264 422</b>	<b>2 321 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 232 014</b>	<b>-2 107 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		3 004 924	4 049 383
Gevinst/tap ved salg av aksjer		719 612	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 309 761	4 211 000
Annen renteinntekt		103 900	357 948
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 138 197</b>	<b>8 618 331</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	538 012	3 752 106
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 000	29 000
Annen rentekostnad	5	10 081 025	8 027 113
Annen finanskostnad		13 000	23 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 678 037</b>	<b>11 831 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-539 840</b>	<b>-3 212 888</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 771 854</b>	<b>-5 320 747</b>
Skattekostnad på resultat	6	-641 941	-336 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 129 913	-4 983 753
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-2 129 913	-4 983 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 894 329	1 252 388
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 894 329</b>	<b>1 252 388</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		4 462 919
Maskiner og anlegg		185 000	267 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>185 000</b>	<b>4 729 919</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 4	112 589 344	112 589 344
Lån til foretak i samme konsern	3, 3	135 960 423	131 267 397
Investeringer i tilknyttet selskap		8	6 980 903
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>248 549 774</b>	<b>250 837 643</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>250 629 103</b>	<b>256 819 950</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		17 928	17 106
Fordring konsernbidrag		3 004 924	4 049 383
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 022 852</b>	<b>4 066 489</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	173 473	2 001 601
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>173 473</b>	<b>2 001 601</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		3 196 325	6 068 090
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>253 825 428</b>	<b>262 888 040</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	9	385 000	385 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		2 337 626	2 337 626
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 722 626</b>	<b>2 722 626</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 844 033	26 973 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 844 033</b>	<b>26 973 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>27 566 659</b>	<b>29 696 572</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	223 633 400	228 180 000
Gjeld aksjonær	3, 5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>223 633 400</b>	<b>228 180 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>223 633 400</b>	<b>228 180 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 373	4 884
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		164 833	208 894
Avsatt konsernbidrag			2 982 106



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		2 459 163	1 815 584
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 625 369</b>	<b>5 011 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 258 769</b>	<b>233 191 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>253 825 428</b>	<b>262 888 040</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 595966

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 434 531  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NESTTUN INVEST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sundts veg 47B  
5221 NESTTUN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Fredrik Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 408	191 632
Annen driftsinntekt			22 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 408</b>	<b>214 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 693 334	1 695 856
Avskrivning på driftsmidler	2	84 008	175 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		487 079	451 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 264 422</b>	<b>2 321 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 232 014</b>	<b>-2 107 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		3 004 924	4 049 383
Gevinst/tap ved salg av aksjer		719 612	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 309 761	4 211 000
Annen renteinntekt		103 900	357 948
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 138 197</b>	<b>8 618 331</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	538 012	3 752 106
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 000	29 000
Annen rentekostnad	5	10 081 025	8 027 113
Annen finanskostnad		13 000	23 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 678 037</b>	<b>11 831 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-539 840</b>	<b>-3 212 888</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	-2 771 854	-5 320 747
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-641 941</b>	<b>-336 994</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overført til/fra annen egenkapital	-2 129 913	-4 983 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-2 129 913</b>	<b>-4 983 753</b>



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 894 329	1 252 388
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 894 329</b>	<b>1 252 388</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		4 462 919
Maskiner og anlegg		185 000	267 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>185 000</b>	<b>4 729 919</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 4	112 589 344	112 589 344
Lån til foretak i samme konsern	3, 3	135 960 423	131 267 397
Investeringer i tilknyttet selskap		8	6 980 903
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>248 549 774</b>	<b>250 837 643</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>250 629 103</b>	<b>256 819 950</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		17 928	17 106
Fordring konsernbidrag		3 004 924	4 049 383
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 022 852</b>	<b>4 066 489</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	173 473	2 001 601
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>173 473</b>	<b>2 001 601</b>



Sum omløpsmidler		3 196 325	6 068 090
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>253 825 428</b>	<b>262 888 040</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	9	385 000	385 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		2 337 626	2 337 626
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 722 626</b>	<b>2 722 626</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 844 033	26 973 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 844 033</b>	<b>26 973 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>27 566 659</b>	<b>29 696 572</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	223 633 400	228 180 000
Gjeld aksjonær	3, 5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>223 633 400</b>	<b>228 180 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>223 633 400</b>	<b>228 180 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 373	4 884
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		164 833	208 894
Avsatt konsernbidrag			2 982 106
Annen kortsiktig gjeld		2 459 163	1 815 584
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 625 369</b>	<b>5 011 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 258 769</b>	<b>233 191 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>253 825 428</b>	<b>262 888 040</b>



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## **Nesttun Invest Eiendom AS**

### **Årsregnskap 2023**



## Nesttun Invest Eiendom AS

## Resultatregnskap

Note	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Leieinntekter	32 408	191 632
	Annen driftsinntekt	0	22 496
	Sum driftsinntekter	<u>32 408</u>	<u>214 128</u>
1	Lønnskostnad	1 693 334	1 695 856
2	Avskrivning på driftsmidler	84 008	175 000
	Annen driftskostnad	487 079	451 131
	Sum driftskostnader	<u>2 264 422</u>	<u>2 321 987</u>
	Driftsresultat	<u>-2 232 014</u>	<u>-2 107 859</u>
	<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
3	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6 309 761	4 211 000
	Renteinntekter	103 900	357 948
	Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	3 004 924	4 049 383
	Gevinst/tap ved salg av aksjer	719 612	0
4	Nedskrivning av finansielle eiendeler	538 012	3 752 106
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	46 000	29 000
5	Rentekostnader	10 081 025	8 027 113
	Annen finanskostnad	13 000	23 000
	Resultat av finansposter	<u>-539 840</u>	<u>-3 212 888</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>-2 771 854</u>	<u>-5 320 747</u>
6	Skattekostnad på resultat	-641 941	-336 994
7	<b>Årsresultat</b>	<u><b>-2 129 913</b></u>	<u><b>-4 983 753</b></u>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
	Overført til/fra annen egenkapital	-2 129 913	-4 983 753
	Sum overføringer	<u>-2 129 913</u>	<u>-4 983 753</u>



**Nesttun Invest Eiendom AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
6	Utsatt skattefordel	1 894 329	1 252 388
	Sum immaterielle eiendeler	<u>1 894 329</u>	<u>1 252 388</u>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
2	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	4 462 919
	Maskiner og anlegg	185 000	267 000
	Sum varige driftsmidler	<u>185 000</u>	<u>4 729 919</u>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
4	Investeringer i datterselskap	112 589 344	112 589 344
	Investeringer i tilknyttet selskap	8	80 903
3	Lån til konsernselskaper	135 960 423	131 267 397
	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	0	6 900 000
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>248 549 774</u>	<u>250 837 643</u>
	Sum anleggsmidler	<u>250 629 103</u>	<u>256 819 950</u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader	17 928	17 106
	Fordring konsernbidrag	3 004 924	4 049 383
	Sum fordringer	<u>3 022 852</u>	<u>4 066 489</u>
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	173 473	2 001 601
	Sum omløpsmidler	<u>3 196 325</u>	<u>6 068 090</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>253 825 428</u>	<u>262 888 040</u>



**Nesttun Invest Eiendom AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
9	Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	385 000	385 000
	Overkurs	2 337 626	2 337 626
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 722 626</u>	<u>2 722 626</u>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	24 844 033	26 973 946
	Sum opptjent egenkapital	<u>24 844 033</u>	<u>26 973 946</u>
7	Sum egenkapital	<u>27 566 659</u>	<u>29 696 572</u>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	223 633 400	228 180 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>223 633 400</u>	<u>228 180 000</u>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	1 373	4 884
	Skyldige offentlige avgifter	164 833	208 894
	Avsatt konsernbidrag	0	2 982 106
	Annen kortsiktig gjeld	2 459 163	1 815 584
	Sum kortsiktig gjeld	<u>2 625 369</u>	<u>5 011 468</u>
	Sum gjeld	<u>226 258 769</u>	<u>233 191 468</u>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>253 825 428</u>	<u>262 888 040</u>

Bergen, 28.06.2024  
Styret i Nesttun Invest Eiendom AS

  
Karl L. Kvalheim  
Styreleder

  
Pål B. Kvalheim  
Daglig leder



## Nestun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2023

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

#### Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte/konsemdrag inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Skatter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

##### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 439 884	1 467 066
Arbeidsgiveravgift	253 451	221 130
Andre ytelser	0	7 660
Sum	1 693 334	1 695 856

Gjennomsnittlig antall ansatte 1 1

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Lønnskostnaden i regnskapsåret er lønn til daglig leder.

#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS utgjør for revisjon kr 76 150 inkl. mva.



## Nesttun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2023

#### Note 2 Varige driftsmidler

	Bygg	Firmabil	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	4 639 919	410 000	5 049 919
Avgang solgte driftsmidler	-4 639 919	0	-4 639 919
Anskaffelseskost 31.12.2023	0	410 000	410 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12		225 000	225 000
Bokført verdi 31.12.2023	0	185 000	185 000
Årets avskrivninger	2 008	82 000	84 008
Avskrivningssatser	2 %	20 %	

#### Note 3 Lån til konsernselskaper

Selskapet har ytet lån til datterselskaper for kr 118 533 645 som fordeler seg som følger:

Datterselskap	
MK 86 Holding AS	32 917 653
Øyro 31 AS	5 396 147
Hopsåsen 30 AS	130 854
Bjørnegaarden AS	39 066 852
Lønnetreet Eiendom AS	36 664 834
Strandgaten 50 AS	27 607
Tveitaråsv 12 AS	1 696 876
NIE Drift AS	843 411
BM Eiendom AS	1 789 410
Nurban Eiendomsutvikling AS	17 426 778
Sum	135 960 423

Fordring til Hopsåsen 30 AS er nedskrevet med kr 538 012.

Lånene er renteberegnet med 4,46 % for 2023. Datterselskapenes eiendommer er pantsatt til fordel for selskapets pantsikrede gjeld.



## Nesttun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2023

#### Note 4 Aksjer i datterselskaper

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi	100% bokført egenkapital 2023	100% Resultat 2023
Øyro 31 AS	Bergen	100,00 %	4 534 249	350 794	151 623
MK 86 Holding AS	Bergen	100,00 %	19 577 691	6 691 886	1 826 112
Bjørnegaarden AS	Bergen	100,00 %	23 804 808	1 954 389	1 042 787
BM Eiendom AS	Bergen	100,00 %	41 175 542	3 920 068	796 606
NIE Drift AS	Bergen	100,00 %	225 000	380 719	190 680
Lønnetreet Eiendom AS	Bergen	100,00 %	8 541 344	4 815 045	-392 298
Strandgaten 50 AS	Bergen	100,00 %	45 000	2 386 105	1 948 183
Tveitaråsv 12 AS	Bergen	100,00 %	14 585 710	3 161 390	90 938
Hopsåsen 30 AS	Bergen	100,00 %	100 000	-538 012	-638 012
Nurban Eiendomsutvikling AS	Bergen	100,00 %	8	-272 622	-380 679
			112 589 352	22 849 762	4 635 940

Bokført egenkapital i datterselskapene reflekterer ikke nødvendigvis markedsverdi av eiendommene. Det foreligger betydelige merverdier utover de bokførte verdiene hos datterselskapene, noe som reflekteres gjennom morselskapets kostpris på aksjene.

#### Note 5 Langsiktig gjeld

##### Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Bokført pantesikret gjeld	223 633 400	228 180 000
Sum	223 633 400	228 180 000

Pantegjelden er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Selskapets låneavtaler har forfall i 1. kvartal 2025. Lånene reforhandles årlig iht. bankens praksis og vil bli reforhandlet høsten 2024. Det foreligger ingen covenantskrav.

Selskapet har inngått renteswapavtaler som sikrer rentenivået for selskapet og dets datterselskaper. Totale swapavtaler per desember 2023 utgjør NOK 130 mill og har en gjenværende løpetid på 3-6 år.



## Nesttun Invest Eiendom AS

## Noter til regnskap 2023

## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-641 941	-336 994
Skattekostnad ordinært resultat	-641 941	-336 994
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 771 854	-5 320 747
Permanente forskjeller	-146 062	3 788 970
Endring i midlertidige forskjeller	294 437	464 247
Skattepliktig inntekt	-2 623 479	-1 067 531
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-661 083	-890 864
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	661 083	890 864
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	5 020	-146 816	-151 836
Gevinst – og tapskonto	1 069 059	1 515 332	446 273
Sum	1 074 079	1 368 516	294 437
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 684 662	-7 061 183	2 623 479
Grunnlag for utsatt skattefordel	-8 610 583	-5 692 667	2 917 916
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 894 328	-1 252 387	641 941

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i fremtidig inntjening.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	385 000	2 337 626	26 973 946	29 696 572
Årets resultat			-2 129 913	-2 129 913
Pr 31.12.2023	385 000	2 337 626	24 844 033	27 566 659



## Nesttun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2023

#### Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 75 432.

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nesttun Invest Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	29	3 500,0	101 500
B-aksjer	81	3 500,0	283 500
Sum	110		385 000

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
PBK Holding AS		39	39	35,5
Karl L. Kvalheim	29		29	26,4
HK Nesttun Holding		21	21	19,1
Normeat Holding AS		21	21	19,1
Totalt antall aksjer	29	81	110	100,0

Hver A-aksje har 6 stemmer på generalforsamlingen. Hver B-aksje har 1 stemme på generalforsamlingen. For øvrig gir aksjene like rettigheter.

Eier av PBK Holding AS er Pål Kvalheim som er daglig leder i selskapet



# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013, Postterminalen  
NO-5008 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
[www.deloitte.no](http://www.deloitte.no)

Til generalforsamlingen i Nesttun Invest Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesttun Invest Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 187



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Nesttun Invest Eiendom AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. juni 2024  
Deloitte AS

**Helge-Roald Johnsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

**Johnsen, Helge-Roald**

**2024-07-01**

 **bankID** Johnsen, Helge-Roald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))