



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 385 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORTEAM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Galtungveien 65
1651 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Storhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 654 058	3 449 037
Sum inntekter		3 654 058	3 449 037
Kostnader			
Lønnskostnad	1	177 426	170 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	254 612	817 995
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		617 294	797 983
Sum kostnader		1 049 331	1 785 987
Driftsresultat		2 604 727	1 663 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 383	23 494
Sum finansinntekter		82 383	23 494
Annen rentekostnad		98 649	94 424
Sum finanskostnader		98 649	94 424
Netto finans		-16 267	-70 930
Ordinært resultat før skattekostnad		2 588 460	1 592 121
Skattekostnad på resultat	3	569 461	350 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 018 999	1 241 854
Årsresultat	4	2 018 999	1 241 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 018 999	1 241 854
Totalresultat		2 018 999	1 241 854
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 018 999	1 241 854
Sum overføringer og disponeringer		2 018 999	1 241 854



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3	1 528 027	1 561 506
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		1 528 027	1 561 506
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 945 382	439 869
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	5	11 945 382	439 869
Sum anleggsmidler		13 473 409	2 001 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			11 647
Andre kortsiktige fordringer		2 502 790	1 086 813
Konsernfordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		2 532 790	1 128 460
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 082 612	870 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 082 612	870 964
Sum omløpsmidler		7 615 402	1 999 424
SUM EIENDELER		21 088 811	4 000 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	40 000	40 000
Overkurs		434 653	434 653
Annen innskutt egenkapital	4	-15 520	-15 520
Sum innskutt egenkapital		459 133	459 133
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	2 922 743	903 745
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		2 922 743	903 745
Sum egenkapital		3 381 876	1 362 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 912 500
Langsiktig konserngjeld		11 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		11 000 000	1 912 500
Sum langsiktig gjeld		11 000 000	1 912 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 150 952	266 997
Betalbar skatt	3	535 982	434 322
Annen kortsiktig gjeld		20 000	24 103
Sum kortsiktig gjeld		6 706 934	725 422
Sum gjeld		17 706 934	2 637 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 088 811	4 000 799
POSTER UTENOM BALANSEN			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 616038

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 385 492
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORTEAM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Galtungveien 65
1651 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Storhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 827 385 492
NORTEAM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 654 058	3 449 037
Sum inntekter		3 654 058	3 449 037
Kostnader			
Lønnskostnad	1	177 426	170 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	254 612	817 995
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		617 294	797 983
Sum kostnader		1 049 331	1 785 987
Driftsresultat		2 604 727	1 663 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 383	23 494
Sum finansinntekter		82 383	23 494
Annen rentekostnad		98 649	94 424
Sum finanskostnader		98 649	94 424
Netto finans		-16 267	-70 930
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	569 461	350 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 018 999	1 241 854
Årsresultat	4	2 018 999	1 241 854
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 018 999	1 241 854
Totalresultat		2 018 999	1 241 854
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 018 999	1 241 854
Sum overføringer og disponeringer		2 018 999	1 241 854



Organisasjonsnr: 827 385 492
NORTEAM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3	1 528 027	1 561 506
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		1 528 027	1 561 506

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 945 382	439 869
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	5	11 945 382	439 869
Sum anleggsmidler		13 473 409	2 001 375

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			11 647
Andre kortsiktige fordringer		2 502 790	1 086 813
Konsernfordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		2 532 790	1 128 460

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 082 612	870 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 082 612	870 964

Sum omløpsmidler 7 615 402 1 999 424

SUM EIENDELER 21 088 811 4 000 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	40 000	40 000
--------------	---	--------	--------



Overkurs		434 653	434 653
Annen innskutt egenkapital	4	-15 520	-15 520
Sum innskutt egenkapital		459 133	459 133
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	2 922 743	903 745
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		2 922 743	903 745
Sum egenkapital		3 381 876	1 362 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			1 912 500
Langsiktig konserngjeld		11 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		11 000 000	1 912 500
Sum langsiktig gjeld		11 000 000	1 912 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 150 952	266 997
Betalbar skatt	3	535 982	434 322
Annen kortsiktig gjeld		20 000	24 103
Sum kortsiktig gjeld		6 706 934	725 422
Sum gjeld		17 706 934	2 637 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 088 811	4 000 799
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 827 385 492
NORTEAM 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.



Resultatregnskap

Norteam Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		3 654 058	3 449 037
Sum driftsinntekter		3 654 058	3 449 037
Lønnskostnad	1	177 426	170 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	254 612	817 995
Annen driftskostnad		617 294	797 983
Sum driftskostnader		1 049 331	1 785 987
Driftsresultat		2 604 727	1 663 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 383	23 494
Annen rentekostnad		98 649	94 424
Resultat av finansposter		-16 267	-70 930
Resultat før skattekostnad		2 588 460	1 592 121
Skattekostnad på resultat	3	569 461	350 267
Årsresultat	4	2 018 999	1 241 854
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 018 999	1 241 854
Sum overføringer		2 018 999	1 241 854



Balanse

Norteam Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	1 528 027	1 561 506
Sum immaterielle eiendeler		1 528 027	1 561 506
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 945 382	439 869
Sum varige driftsmidler	5	11 945 382	439 869
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 473 409	2 001 375
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	11 647
Andre kortsiktige fordringer		2 502 790	1 086 813
Konsernfordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		2 532 790	1 128 460
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 082 612	870 964
Sum omløpsmidler		7 615 402	1 999 424
Sum eiendeler		21 088 811	4 000 799

Norteam Eiendom AS

Side 2



Balanse

Norteam Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	40 000	40 000
Overkurs		434 653	434 653
Annen innskutt egenkapital	4	-15 520	-15 520
Sum innskutt egenkapital		459 133	459 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 922 743	903 745
Sum opptjent egenkapital		2 922 743	903 745
Sum egenkapital		3 381 876	1 362 878
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 912 500
Langsiktig konserngjeld		11 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 000 000	1 912 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 150 952	266 997
Betalbar skatt	3	535 982	434 322
Annen kortsiktig gjeld		20 000	24 103
Sum kortsiktig gjeld		6 706 934	725 422
Sum gjeld		17 706 934	2 637 922
Sum egenkapital og gjeld		21 088 811	4 000 799

Norteam Eiendom AS

Side 3



Balanse

Norteam Eiendom AS

24.06.2024

Styret i Norteam Eiendom AS

Roy Andre Magntussen
styreleder

Merete Storhaug
styremedlem

Lars Ødegård
styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Maskiner	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	439869	0	0	439 869
Tilgang	11 760 125	0	0	11 760 125
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 199 994	0	0	12 199 994
Akkumulerte avskrivninger	254 612	0	0	254 612
Bokført verdi 31.12.2023	11 945 382	0	0	12 454 606
Årets avskrivninger	254 612	0	0	254 612
Forventet økonomisk levetid	år	år	år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 Skatt

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	-6 945 578	-7 097 756	-152 178
Sum	-6 945 578	-7 097 756	-152 178
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 945 578	-7 097 756	-152 178
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 528 027	-1 561 506	-33 479
Årets skattekostnad	2023	2022	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	2 588 460	1 592 121	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-152 178	-875 794	
Skattepliktig inntekt	2 436 282	716 327	

Resultatført skatt på ordinært resultat:



Betalbar skatt	535 982	434 322
Endring i utsatt skattefordel	33 479	-84 055
Skattekostnad ordinært resultat	569 461	350 267

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	535 982	434 322
Sum betalbar skatt i balansen	535 982	434 322

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	40 000	434 653	-15 520	903 745	1 362 878
Årets resultat	0	0	0	2 018 999	2 018 999
Egenkapital 31.12.2023	40 000	434 653	-15 520	2 922 743	3 381 876

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 912 500
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	1 912 500

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 40 000 består av 100 aksjer à kr. 400.

Alle aksjer er eid av morselskapet Oso Hotwater Group AS med forretningsadresse Industriveien 1,3300 HOKKSUND. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Norteam Eiendom AS fås utlevert.



Til generalforsamlingen i Norteam Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norteam 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 24. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Gorm F. Nymark
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Nymark, Gorm Frode	BANKID_MOBILE	2024-07-03 11:24

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.