



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 090 883  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRØY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Nærøysund Kommunale  
Boligutleie KF  
Engasvegen 27  
7900 RØRVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Johan Sørvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	0	714 425	1 255 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>714 425</b>	<b>1 255 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		65 162
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	86 468	93 318
Annen driftskostnad		504 627	543 405
<b>Sum kostnader</b>		<b>591 095</b>	<b>701 885</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>123 330</b>	<b>553 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20</b>	
Annen rentekostnad		168 923	171 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 923</b>	<b>171 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 903</b>	<b>-171 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-45 573</b>	<b>381 343</b>
Skattekostnad	3	2 818	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 342</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital	4	-48 391	381 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	8 401 523	8 487 991
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 401 523</b>	<b>8 487 991</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 401 523</b>	<b>8 487 991</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 899	7 499
Andre fordringer			7 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 899</b>	<b>14 964</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	285 554	521 166
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>285 554</b>	<b>521 166</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>318 453</b>	<b>536 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 719 976</b>	<b>9 024 121</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 110 000	2 110 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 110 000</b>	<b>2 110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 172 641	1 221 032



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 172 641</b>	<b>1 221 032</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 282 641</b>	<b>3 331 032</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 420 677	5 642 006
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 420 677</b>	<b>5 642 006</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 420 677</b>	<b>5 642 006</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 620	14 068
Betalbar skatt	3	2 818	
Skyldige offentlige avgifter			24 517
Annen kortsiktig gjeld		11 219	12 498
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 657</b>	<b>51 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 437 335</b>	<b>5 693 089</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 719 976</b>	<b>9 024 121</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		12 000 000	12 000 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 691562

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 090 883  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRØY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Nærøysund Kommunale  
Boligutleie KF  
Engasvegen 27  
7900 RØRVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Johan Sørvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 993 090 883  
NÆRØY EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	0	714 425	1 255 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>714 425</b>	<b>1 255 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		65 162
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	86 468	93 318
Annen driftskostnad		504 627	543 405
<b>Sum kostnader</b>		<b>591 095</b>	<b>701 885</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>123 330</b>	<b>553 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20</b>	
Annen rentekostnad		168 923	171 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 923</b>	<b>171 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 903</b>	<b>-171 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	-45 573	381 343
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 342</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital	4	-48 391	381 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 391</b>	<b>381 343</b>



Organisasjonsnr: 993 090 883  
NÆRØY EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

2	8 401 523	8 487 991
	<b>8 401 523</b>	<b>8 487 991</b>

Sum anleggsmidler

	<b>8 401 523</b>	<b>8 487 991</b>
--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer  
Andre fordringer

	32 899	7 499
		7 465
	<b>32 899</b>	<b>14 964</b>

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

5	285 554	521 166
	<b>285 554</b>	<b>521 166</b>

Sum omløpsmidler

	<b>318 453</b>	<b>536 130</b>
--	----------------	----------------

SUM EIENDELER

	<b>8 719 976</b>	<b>9 024 121</b>
--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

4	2 110 000	2 110 000
	<b>2 110 000</b>	<b>2 110 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4	1 172 641	1 221 032
	<b>1 172 641</b>	<b>1 221 032</b>

Sum egenkapital

	<b>3 282 641</b>	<b>3 331 032</b>
--	------------------	------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld

6	5 420 677	5 642 006
---	-----------	-----------



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 420 677</b>	<b>5 642 006</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 420 677</b>	<b>5 642 006</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 620	14 068
Betalbar skatt	3 2 818	
Skyldige offentlige avgifter		24 517
Annen kortsiktig gjeld	11 219	12 498
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 657</b>	<b>51 083</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 437 335</b>	<b>5 693 089</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 719 976</b>	<b>9 024 121</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	12 000 000	12 000 000



Organisasjonsnr: 993 090 883  
NÆRØY 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**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**



## Noter 2022

**Nærøy Eiendom AS**  
**Organisasjonsnr. 993 090 883**

### **Note - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

### **Salgsinntekter og kostnader**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Leieinntektene inntektsføres ved opptjening, og ubetalt leie ved årsskifte er balanseført som kundefordring.

### **Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

#### *Varige driftsmidler*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

#### *Fordringer*

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres basert på individuell vurdering av vesentlige kundefordringer. For øvrige kundefordringer gjøres det en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

#### *Gjeld*

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt som forfaller i neste regnskapsår samt eventuell endring i utsatt skatt, med mindre annet er opplyst i egen note. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller og eventuelt framført ligningsmessig underskudd ved slutten av regnskapsåret. Skatteøkende (positive) og skattereduserende (negative) midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel er ikke bokført.



## Note 1 - Lønnskostnader mv.

	2022	2021
Lønnskostnader	0	62 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 162
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>65 162</b>

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

## Opplysninger om lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, tillitsvalgte, eiere mv.

Ingen

## Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.22	9 747 684	505 792	10 253 476
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	0	0	0
Avgang realiserte driftsmidler	0	0	0
Investeringsstilskudd, nedskrevet	0	0	0
<b>Anskaffelseskostnad 31.12.22</b>	<b>9 747 684</b>	<b>505 792</b>	<b>10 253 476</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-1 346 161	-505 792	-1 851 953
Akkumulerte nedskr. 31.12.22	0	0	0
Akk. reverserte nedskr. 31.12.22	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.22</b>	<b>8 401 523</b>	<b>0</b>	<b>8 401 523</b>
Årets avskrivninger	86 468	0	86 468
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	20-100 år	5-10 år	
Avskrivningsstørrelse	0-1%	0-10%	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	
Balansef. lånekostnad egentilv. dr.m.	0	0	0
Balanseførte leieavtaler	0	0	0



### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	2 818	0
For mye eller for lite avsatt skatt forrige år	0	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad	<b>2 818</b>	<b>0</b>
Skattegrunnlag	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-45 573	381 344
Ekstraordinært resultat før skattekostnad		0
Endring i midlertidige forskjeller	79 844	0
Permanente forskjeller	0	0
3 % skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-21 461	0
Årets skattegrunnlag	<b>12 810</b>	<b>381 344</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt av årets skattegrunnlag	2 818	83 896
Balanseført betalbar skatt	2 818	0

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	2 110 000			1 221 032	<b>3 331 032</b>
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	2 110 000			1 221 032	<b>3 331 032</b>
<b>Årsresultat</b>				-48 391	<b>-48 391</b>
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	2 110 000			1 172 641	<b>3 282 641</b>

### Note 5 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler		0
--------------------------	--	---



## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 378 007	4 462 376
<b>Pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Boliger	8 140 382	
Tomter	261 141	
2-mannsbolig i Fjellbakken 2 F-G, Kolvereid med gnr. 62, bnr. 568 i Nærøysund, inkl. tomteverdi		2 893 000
2-mannsbolig i Jeger Johns veg 8, Kolvereid med gnr. 62, bnr. 442 i Nærøysund, inkl. tomteverdi		2 742 141
4-mannsbolig i Smiavegen 2, Kolvereid med gnr. 62, bnr. 322, snr. 1 og 2 i Nærøysund		2 849 000
<b>Pantsikret gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant	5 420 677	5 642 006



Tel: 91 54 42 05  
Tel: 90 88 59 25  
Tel: 93 45 89 98  
od@drevisjon.no  
mm@drevisjon.no  
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS  
Havnegata 3  
7900 Rørvik  
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA  
[www.drevisjon.no](http://www.drevisjon.no)

Til generalforsamlingen i Nærøy Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nærøy Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 48 391. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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>

Rørvik, 30. juni 2023  
**Degerstrøms Revisjon AS**

*Mona M. Degerstrøm*  
Mona Mjøsund Degerstrøm  
Statsautorisert revisor