



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 061 178  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nordlysveien 6  
1543 VESTBY

### 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: Bård Bergsjø  
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, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 616 037	51 348 712
Annen driftsinntekt		35 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 651 037</b>	<b>51 348 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 989 456	52 721 364
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på driftsmidler	3		31 117
Annen driftskostnad		352 596	1 228 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 342 052</b>	<b>53 980 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 691 015</b>	<b>-2 631 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		14 995
Annen renteinntekt		579	1 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>16 715</b>
Annen rentekostnad	4	1 057 690	1 661 242
Annen finanskostnad		553	11 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 058 243</b>	<b>1 672 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 057 664</b>	<b>-1 656 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 748 679</b>	<b>-4 287 965</b>
Skattekostnad på resultat	5	-824 709	-943 352
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 923 970	-3 344 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 803 233	978 524
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 803 233</b>	<b>978 524</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	25 000	1 514 495
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 000</b>	<b>1 514 495</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 828 233</b>	<b>2 493 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>61 064 858</b>	<b>58 864 377</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			420 000
Andre kortsiktige fordringer		10 222	25 819
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 222</b>	<b>445 819</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		134 799	816 667
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>134 799</b>	<b>816 667</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 209 878</b>	<b>60 126 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	14 100 000	14 100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		146 000	146 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 371 000</b>	<b>14 371 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 879 182	5 803 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 182</b>	<b>5 803 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>17 250 182</b>	<b>20 174 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	31 989 244	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 989 244</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 989 244</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		889 070	2 033 368
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 507	
Kortsiktig konserngjeld	4	11 032 937	30 412 362
Annen kortsiktig gjeld		1 875 171	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 798 686</b>	<b>32 445 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 787 930</b>	<b>42 445 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 660247

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 061 178  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nordlysveien 6  
1543 VESTBY

#### 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: Bård Bergsjø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 989 061 178  
NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 616 037	51 348 712
Annen driftsinntekt		35 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 651 037</b>	<b>51 348 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 989 456	52 721 364
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på driftsmidler	3		31 117
Annen driftskostnad		352 596	1 228 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 342 052</b>	<b>53 980 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 691 015</b>	<b>-2 631 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		14 995
Annen renteinntekt		579	1 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>16 715</b>
Annen rentekostnad	4	1 057 690	1 661 242
Annen finanskostnad		553	11 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 058 243</b>	<b>1 672 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 057 664</b>	<b>-1 656 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-824 709	-943 352
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 923 969</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 923 970	-3 344 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>



Organisasjonsnr: 989 061 178  
NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	1 803 233	978 524
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 803 233</b>	<b>978 524</b>

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3

Maskiner og anlegg 3

Skip og flytende

installasjoner 3

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	25 000	1 514 495
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 000</b>	<b>1 514 495</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 828 233</b>	<b>2 493 019</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	7	<b>61 064 858</b>	<b>58 864 377</b>
------------------	---	-------------------	-------------------

##### Fordringer

Kundefordringer			420 000
-----------------	--	--	---------

Andre kortsiktige fordringer		10 222	25 819
---------------------------------	--	--------	--------

<b>Sum fordringer</b>		<b>10 222</b>	<b>445 819</b>
-----------------------	--	---------------	----------------

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		134 799	816 667
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>134 799</b>	<b>816 667</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 209 878</b>	<b>60 126 862</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	14 100 000	14 100 000
--------------	---	------------	------------



Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		146 000	146 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 371 000</b>	<b>14 371 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 879 182	5 803 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 182</b>	<b>5 803 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17 250 182</b>	<b>20 174 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	31 989 244	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 989 244</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 989 244</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		889 070	2 033 368
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 507	
Kortsiktig konserngjeld	4	11 032 937	30 412 362
Annen kortsiktig gjeld		1 875 171	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 798 686</b>	<b>32 445 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 787 930</b>	<b>42 445 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 989 061 178  
NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



# Årsregnskap 2022

## Nordisk Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 061 178



## Resultatregnskap

Nordisk Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		17 616 037	51 348 712
Annen driftsinntekt		35 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 651 037</b>	<b>51 348 712</b>
Varekostnad		19 989 456	52 721 364
Avskrivning på driftsmidler	3	0	31 117
Annen driftskostnad		352 596	1 228 087
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>20 342 052</b>	<b>53 980 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 691 015</b>	<b>-2 631 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	14 995
Annen renteinntekt		579	1 720
Annen rentekostnad	4	1 057 690	1 661 242
Annen finanskostnad		553	11 582
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 057 664</b>	<b>-1 656 109</b>
Resultat før skattekostnad		-3 748 679	-4 287 965
Skattekostnad på resultat	5	-824 709	-943 352
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		2 923 970	3 344 613
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>-2 923 970</b>	<b>-3 344 613</b>



### Balanse

Nordisk Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 803 233	978 524
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 803 233</b>	<b>978 524</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	25 000	1 514 495
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 000</b>	<b>1 514 495</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 828 233</b>	<b>2 493 019</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	7	61 064 858	58 864 377
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	420 000
Andre kortsiktige fordringer		10 222	25 819
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 222</b>	<b>445 819</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		134 799	816 667
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 209 878</b>	<b>60 126 862</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>



BankID Signing  
Bård Bergsjø  
2023-04-25

### Balanse

Nordisk Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	14 100 000	14 100 000
Overkurs		125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		146 000	146 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 371 000</b>	<b>14 371 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 879 182	5 803 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 182</b>	<b>5 803 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17 250 182</b>	<b>20 174 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	31 989 244	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 989 244</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		889 070	2 033 368
Skyldig offentlige avgifter		1 507	0
Konserngjeld	4	11 032 937	30 412 362
Annen kortsiktig gjeld		1 875 171	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 798 686</b>	<b>32 445 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 787 930</b>	<b>42 445 730</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>63 038 111</b>	<b>62 619 881</b>

Oppegård, 20.04.2023

\_\_\_\_\_  
Bård Bergsjø  
styreleder

Nordisk Eiendomsutvikling AS

Side 4



## Nordisk Eiendomsutvikling AS

NOTER 2022



### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Prosjekter i arbeid

Prosjekter vurderes til fullført kontrakts metode. Prosjektene inntektsføres når prosjektet er ferdigstilt og risiko og kontroll har gått over til kjøper. Bokført verdi på prosjektene tilsvarer anskaffelseskost. Prosjektene nedskrives med sannsynlig tap til netto salgsverdi.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantsstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Det er i 2022 ikke utbetalt lønn eller annen ytelse til styret eller daglig leder.



## Nordisk Eiendomsutvikling AS

NOTER 2022



### Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	154 304	154 304
- Avgang i året	154 304	154 304
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Økonomisk levetid 5 år

### Note 4 Mellomværende i konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	25 000	1 514 495
<b>Sum:</b>	<b>25 000</b>	<b>1 514 495</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	11 032 937	30 412 362
<b>Sum:</b>	<b>11 032 937</b>	<b>30 412 362</b>
<b>Interne transaksjoner i 2022</b>		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	14 995
Rentekostnader til foretak i samme konsern	110 090	301 112

Det har i 2022 vært forretningsmessige eiendomstransaksjoner mellom selskaper i samme konsern.



## Nordisk Eiendomsutvikling AS

NOTER 2022



### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-824 709	-943 352
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-824 709</b>	<b>-943 352</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 748 679	-4 287 965
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-36 046	-41 401
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 784 725</b>	<b>-4 329 366</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	-39 124	-39 124
Gevinst – og tapskonto	12 309	15 387	3 078
<b>Sum</b>	<b>12 309</b>	<b>-23 737</b>	<b>-36 046</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 208 824	-4 424 099	3 784 725
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-8 196 515</b>	<b>-4 447 836</b>	<b>3 748 678</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 803 233</b>	<b>-978 524</b>	<b>824 709</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	14 100 000	125 000	146 000	5 803 151	20 174 151	
Årets resultat	0	0	0	-2 923 970	-2 923 970	
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>14 100 000</b>	<b>125 000</b>	<b>146 000</b>	<b>2 879 182</b>	<b>17 250 182</b>	



## Nordisk Eiendomsutvikling AS

NOTER 2022



### Note 7 Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant	31 989 244	10 000 000
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:		
	2022	2021
Prosjekter i arbeid	29 869 567	18 495 777
Totalt	29 869 567	18 495 777
Pantobligasjonenes pålydende	37 000 000	48 440 000

Av andre prosjekter i arbeid tjener kr 21 158 602 som sikkerhet for gjeld som morselskapet har til kredittinstitusjon.

En del av prosjektene oppføres på eiendommer hvor Nordisk Eiendomsutvikling AS ikke er hjemmelshaver. Morselskapet, Scandinavian Invest AS, står som hjemmelshaver på flere av eiendommene. Det er inngått avtale om at tomtene bebygges av Nordisk Eiendomsutvikling AS, og at hjemmel overføres sluttbruker ved endelig salg.

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordisk Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	14 100	1 000,0	14 100 000
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>		<b>14 100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Scandinavian Invest AS	14 100	100	100

Styrets leder, Bård Bergsjø, eier 100 % av aksjene i Scandinavian Invest AS.



## Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Pedersen & Skogholt AS  
Org.no: 987 542 765

Adressveien 9, Postboks 464, 1401 Skj  
Telefon: 64 85 15 00

E-mail: [firmapost@pedersen-skogholt.no](mailto:firmapost@pedersen-skogholt.no)

Web: [www.pedersen-skogholt.no](http://www.pedersen-skogholt.no)

Medlem i Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

**Nordisk Eiendomsutvikling AS**

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Nordisk Eiendomsutvikling AS** som viser et underskudd på **NOK 2.923.970**. 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 og daglig leders 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ski, 27.04.2023

**PEDERSEN & SKOGHOLT AS**

*Thor Idar Pedersen*

Thor Idar Pedersen

Statsautorisert revisor