



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 631 155
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NK INDUSTRIEIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Marit Beversmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 3	79 743 192	43 566 537
Annen driftsinntekt		-2 669	
Sum inntekter		79 740 523	43 566 537
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	5	37 218 031	24 789 503
Avskrivning Rett til bruk eiendel	6	4 499 820	2 892 624
Annen driftskostnad	2	1 340 375	2 032 116
Sum kostnader		43 058 226	29 714 243
Driftsresultat		36 682 297	13 852 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 649 107	2 455 305
Annen renteinntekt		481 776	22 473
Andre finansinntekter			3 060
Sum finansinntekter		6 130 883	2 480 838
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 874 335	17 200 232
Annen rentekostnad			2 301
Andre finanskostnader	11	6 068 300	4 052 943
Sum finanskostnader		45 942 635	21 255 476
Netto finans		-39 811 752	-18 774 638
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 129 455	-4 922 344
Skattekostnad på resultat	4	-688 480	-1 082 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 440 975	-3 839 429
Årsresultat		-2 440 975	-3 839 429
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 440 975	-3 839 429
Totalresultat		-2 440 975	-3 839 429



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-2 440 975	-3 839 429
Sum overføringer og disponeringer		-2 440 975	-3 839 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 445 765	2 757 285
Sum immaterielle eiendeler		3 445 765	2 757 285
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	5	937 779 075	973 273 262
Rett til bruk eiendeler	6	105 756 872	106 315 979
Sum varige driftsmidler		1 043 535 947	1 079 589 242
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	168 314 761	162 665 654
Sum finansielle anleggsmidler		174 014 761	168 365 654
Sum anleggsmidler		1 220 996 473	1 250 712 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			3 336
Sum fordringer			3 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	14 166 356	27 882 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 166 356	27 882 001
Sum omløpsmidler		14 166 356	27 885 337
SUM EIENDELER		1 235 162 829	1 278 597 518

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	15 000 000	15 000 000
Overkurs	10	20 104 411	20 104 411
Sum innskutt egenkapital		35 104 411	35 104 411
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	12 209 115	9 768 140
Sum opptjent egenkapital		-12 209 115	-9 768 140
Sum egenkapital		22 895 296	25 336 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8, 9	1 094 226 881	1 134 352 546
Langsiktig leasinggjeld	12	104 647 012	103 633 496
Sum annen langsiktig gjeld		1 198 873 893	1 237 986 042
Sum langsiktig gjeld		1 198 873 893	1 237 986 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 9	1 872 183	2 930 682
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre offentlige avgifter	8	3 079 045	2 337 016
Kortsiktig konserngjeld			2 119 228
Kortsiktig leasinggjeld	12	8 442 412	7 888 279
Sum kortsiktig gjeld		13 393 640	15 275 205
Sum gjeld		1 212 267 533	1 253 261 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 162 829	1 278 597 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 566332

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 631 155
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NK INDUSTRIEIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Marit Beversmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 992 631 155
NK INDUSTRIEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 3	79 743 192	43 566 537
Annen driftsinntekt		-2 669	
Sum inntekter		79 740 523	43 566 537
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	5	37 218 031	24 789 503
Avskrivning Rett til bruk eiendel	6	4 499 820	2 892 624
Annen driftskostnad	2	1 340 375	2 032 116
Sum kostnader		43 058 226	29 714 243
Driftsresultat		36 682 297	13 852 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 649 107	2 455 305
Annen renteinntekt		481 776	22 473
Andre finansinntekter			3 060
Sum finansinntekter		6 130 883	2 480 838
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 874 335	17 200 232
Annen rentekostnad			2 301
Andre finanskostnader	11	6 068 300	4 052 943
Sum finanskostnader		45 942 635	21 255 476
Netto finans		-39 811 752	-18 774 638
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-3 129 455	-4 922 344
		-688 480	-1 082 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 440 975	-3 839 429
Årsresultat		-2 440 975	-3 839 429
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 440 975	-3 839 429
Totalresultat		-2 440 975	-3 839 429
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-2 440 975	-3 839 429
Sum overføringer og disponeringer		-2 440 975	-3 839 429





Organisasjonsnr: 992 631 155
NK INDUSTRIEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	3 445 765	2 757 285
Sum immaterielle eiendeler		3 445 765	2 757 285

Varige driftsmidler

Tomt og bygninger	5	937 779 075	973 273 262
Rett til bruk eiendeler	6	105 756 872	106 315 979
Sum varige driftsmidler		1 043 535 947	1 079 589 242

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	168 314 761	162 665 654
Sum finansielle anleggsmidler		174 014 761	168 365 654

Sum anleggsmidler		1 220 996 473	1 250 712 181
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			3 336
Sum fordringer			3 336

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	8	14 166 356	27 882 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 166 356	27 882 001

Sum omløpsmidler		14 166 356	27 885 337
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 235 162 829	1 278 597 518
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	15 000 000	15 000 000
Overkurs	10	20 104 411	20 104 411
Sum innskutt egenkapital		35 104 411	35 104 411

Opptjent egenkapital

Udekket tap	10	12 209 115	9 768 140
-------------	----	------------	-----------



Sum opptjent egenkapital		-12 209 115	-9 768 140
Sum egenkapital		22 895 296	25 336 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8, 9	1 094 226 881	1 134 352 546
Langsiktig leasinggjeld	12	104 647 012	103 633 496
Sum annen langsiktig gjeld		1 198 873 893	1 237 986 042
Sum langsiktig gjeld		1 198 873 893	1 237 986 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 9	1 872 183	2 930 682
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre offentlige avgifter	8	3 079 045	2 337 016
Kortsiktig konserngjeld			2 119 228
Kortsiktig leasinggjeld	12	8 442 412	7 888 279
Sum kortsiktig gjeld		13 393 640	15 275 205
Sum gjeld		1 212 267 533	1 253 261 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 162 829	1 278 597 518



Organisasjonsnr: 992 631 155
NK INDUSTRIEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i NK Industrieiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NK Industrieiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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 (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 1. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Perneo dokumentnøgle: EONEG-EANGC-FCE70-6QEN0-0E2BP-XC06J



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-06-01 12:52:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EOKEG-EANGC-FCETO-6QENO-0E2BP-XC06J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ÅRSREGNSKAP 2022

NK Industrieiendom AS





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Resultatregnskap			
NK INDUSTRIEIENDOM AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1, 3	79 743 192	43 566 537
Annen driftsinntekt		-2 669	0
Sum driftsinntekter		79 740 523	43 566 537
Avskrivning på driftsmidler	5	37 218 031	24 789 503
Avskrivning Reit til bruk eiendel	6	4 499 820	2 892 624
Annen driftskostnad	2	1 340 375	2 032 116
Sum driftskostnader		43 058 226	29 714 243
Driftsresultat		36 682 297	13 852 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 649 107	2 455 305
Renteinntekter		481 776	22 473
Andre finansinntekter		0	3 060
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	39 874 335	17 200 232
Rentekostnader		0	2 301
Andre finanskostnader	11	6 068 300	4 052 943
Resultat av finansposter		-39 811 752	-18 774 638
Resultat før skattekostnad		-3 129 455	-4 922 344
Skattekostnad på resultat	4	-688 480	-1 082 915
Årsresultat		-2 440 975	-3 839 429
Årets totalresultat		-2 440 975	-3 839 429
Overføringer			
Overført til udekket tap	10	2 440 975	3 839 429
Sum overføringer		-2 440 975	-3 839 429

NK INDUSTRIEIENDOM AS

Side 1

2





NK Industriereidom AS

Årsregnskap 2022

Balanse			
NK INDUSTRIEIDOM AS			
EIENDELER	Note	31.12.22	31.12.21
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 445 765	2 757 285
Sum immaterielle eiendeler		3 445 765	2 757 285
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	5	937 779 075	973 273 262
Rett til bruk eiendeler	6	105 756 872	106 315 979
Sum varige driftsmidler		1 043 535 947	1 079 589 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	5 700 000	5 700 000
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	168 314 761	162 665 654
Sum finansielle anleggsmidler		174 014 761	168 365 654
Sum anleggsmidler		1 220 996 473	1 250 712 181
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 336
Bankinnskudd	8	14 166 356	27 882 001
Sum omløpsmidler		14 166 356	27 885 337
SUM EIENDELER		1 235 162 829	1 278 597 518

NK INDUSTRIEIDOM AS

Side 1

3





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Balanse			
NK INDUSTRIEIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.22	31.12.21
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	15 000 000	15 000 000
Overkurs	10	20 104 411	20 104 411
Sum innskutt egenkapital		35 104 411	35 104 411
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-12 209 115	-9 768 140
Sum opptjent egenkapital		-12 209 115	-9 768 140
Sum egenkapital		22 895 296	25 336 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper	8, 9	1 094 226 881	1 134 352 546
Langsiktig leasinggjeld	12	104 647 012	103 633 496
Sum langsiktig gjeld		1 198 873 893	1 237 986 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 9	1 872 183	2 930 682
Leverandørgjeld til konsernselskaper		0	2 119 228
Skattetrekk og andre offentlige avgifter	8	3 079 045	2 337 016
Kortsiktig leasinggjeld	12	8 442 412	7 888 279
Sum kortsiktig gjeld		13 393 640	15 275 205
Sum gjeld		1 212 267 533	1 253 261 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 162 829	1 278 597 518
Trondheim, 26.05.2023 Styret i NK INDUSTRIEIENDOM AS			
_____ Vegard Strøm styreleder	_____ Christian Wist styremedlem	_____ Kjell Stokbakken styremedlem	
NK INDUSTRIEIENDOM AS			Side 2

4





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

NOK	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-3 129 455	-4 922 342
Ordinære avskrivninger	41 717 851	27 682 126
Endring i kundefordringer	3 336	4 064 347
Endring i leverandørgjeld	-3 177 738	-20 264 259
Endring i andre tidsavgrensingsposter	742 029	16 789 959
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36 156 023	23 349 831
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 723 844	-84 487 965
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 723 844	-84 487 965
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av gjeld konsernselskaper	-	40 619 977
Utbetaling ved lån til konsernselskaper	-45 774 762	-19 091 444
Avdragsэлеment av leasingforpliktelser	-2 373 063	-1 101 753
Netto kontantstrømmer finansieringsaktiviteter	-48 147 825	20 426 780
Netto kontantstrøm for perioden	-13 715 646	-40 711 354
Beholdning av kontanter, kontantekvivalenter og driftskreditt ved periodens begynnelse	27 882 002	68 593 356
Beholdning av kontanter, kontantekvivalenter og driftskreditt ved periodens slutt	14 166 356	27 882 002
<i>Denne består av:</i>		
Bankinnskudd m.v.	14 166 356	27 882 001
Driftskreditt i konsernkontoordning		
Sum	14 166 356	27 882 001





Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 2. februar 2022. Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer innregnes når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Tjenester innregnes i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og utgifter direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til virkelig verdi etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursdifferanser og omregningsdifferanser er presentert som annen finansinntekt/annen finanskostnad i regnskapet.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen. (Mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt.)

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Leieavtaler

Selskapet har fra 1.1.2021 implementert IFRS 16 ved bruk av full retrospektiv metode, som om IFRS 16 alltid har vært benyttet.

NK Industriendom AS eier fabrikkbygningen og plussproduktbygget tilknyttet Norsk Kylling AS sitt slakteri og foredlingsanlegg for kylling på Orkanger. Byggene leies ut til Norsk Kylling AS med en 25 års leiekontrakt.

NK Industriendom AS opererer som leietaker for tomten og innregner en bruksretteeiendel og en leieforpliktelse på iverksettelsestidspunktet for en leiekontrakt. De fremtidige leiebetalingene neddiskonteres med en fastsatt diskonteringsrente. Kostnaden for leieavtaler som balanseføres presenteres som avskrivning av bruksretteeiendel og rentekostnad på leieforpliktelsen, og





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

periodiseres iht. reglene i standarden. Leiekostnader tilknyttet eiendeler med lav verdi og leieavtaler med kort varighet blir ikke balanseført, men regnskapsføres som leiekostnad.

Opplysninger vedrørende selskapets bruksretteeiendeler og leieforpliktelser er spesifisert i note 6 – Bruksretteeiendeler og note 12 – Leieforpliktelser.

Konsernbidrag og utbytte

NK Industriendom AS inntektsfører utbytte og konsernbidrag i avsetningsåret, før utbytte og konsernbidrag formelt besluttet.

Note 1 Driftsinntekter

Selskapet eier og leier ut fabrikkbygning og plussproduktbygg tilknyttet Norsk Kylling AS sitt slakteri og foredlingsanlegg for kylling på Orkanger. Byggene leies ut til Norsk Kylling AS med en 25 års leiekontrakt.

Omsetning fordelt på eksterne og konserninterne:

Konserninterne:	79 743 192
Eksterne:	-
Total omsetning	79 743 192

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2022. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks mva)	2022	2021
Lovpålagt revisjon	87 675	46 375
Annen bistand	27 904	-
Sum godtgjørelse til revisor	115 579	46 375





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 9.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av varer:		
- Søsterselskaper	79 743 192	43 566 537
Salg av tjenester:		
- Søsterselskaper	-	-
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer:		
- Søsterselskaper	-	-
Kjøp av tjenester:		
- Søsterselskaper	-	-
c) Leie		
- Søsterselskaper	-	-
d) Finansielle transaksjoner		
Rentekostnader:		
- Morselskap	39 874 335	17 200 232
Renteinntekter:		
- Søsterselskaper	5 649 107	2 455 305





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Note 4 Skatt

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt på IB grunnet endret skattesats	-	-
Endring i utsatt skatt	-688 480	-1 082 916
Skattekostnad ordinært resultat	-688 480	-1 082 916
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	-3 129 455	-4 922 344
Endring i midlertidige forskjeller	-20 317 409	-41 883 423
Permanente forskjeller	-	-
Mottatt konsernbidrag	-	-
Grunnlag betalbar skatt i balansen	-23 446 864	-46 805 767
Betalbar skatt 22 %	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

	2022	2021	Endring
Driftsmidler	99 527 201	77 083 036	22 444 165
Balanseførte leieavtaler	-7 332 552	-5 205 796	-2 126 756
Fremførbart underskudd	-107 857 219	-84 410 355	-23 446 864
Sum	-15 662 570	-12 533 115	3 129 455
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	3 445 765	2 757 285	-688 480
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	3 445 765	2 757 285	-688 480

Note 5 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.22	998 062 764	-	998 062 764
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 723 844	-	1 723 844
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.22	999 786 608	-	999 786 608
Akk. avskrivninger 31.12.22	62 007 534	-	62 007 534
Bokført verdi pr. 31.12.21	937 779 074	-	937 779 074
Årets avskrivninger	37 218 031	-	37 218 031
Økonomisk levetid	18 - 35 år	-	-

Selskapet aktiverte i 2021 investeringer i nytt slakteri og foredlingsanlegg samt plussproduktbygg på Orkanger.

Leie av tomt behandles som en bruksrettseiendel. Se note 6 for nærmere informasjon.





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Note 6 Bruksretteiendeler

I likhet med morselskapet og konsernet for øvrig, måler NK Industriendom AS bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av forpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelen omfatter følgende:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter ved avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjon av varene.

Bruksretteiendelene avskrives lineært og det gjøres løpende vurderinger vedrørende bruksretteiendelens nedskrivingsbehov.

	Tomt	Sum
Balansført verdi 01.01.22	106 315 979	106 315 979
Årets reklassifisering	-	-
Årets remålingseffekt	3 940 713	3 940 713
Årets avskrivning	-4 499 820	-4 499 820
Balansført verdi 31.12.22	105 756 872	105 756 872

Opprinnelig leieperiode	25 år
Avskrivningsmetode	Lineær
Antall leiekontrakter med opsjon på forlengelse	1

Opplysninger vedrørende selskapets leieforpliktelser er spesifisert i note 12 - Leieforpliktelser.

Note 7 Investering i aksjer og andeler

	Eierandel	Aksjekapital	Balansført verdi
NK Energieiendom AS	100 %	100 000	1 600 000
NK Energieiendom Drift AS	100 %	100 000	4 100 000
Sum			5 700 000

Note 8 Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler innregnes til amortisert kost da instrumentene holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

NK Industriendom AS benytter seg ikke av sikringsbokføring.





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Tall i NOK	Langsiktige finansielle investeringer	Kunde- fordringer	Fordringer konsern- selskaper	Kontanter	Total
EUR	-	-	-	-	-
Total i utenlandsk valuta	-	-	-	-	-
NOK	-	-	168 314 761	14 166 356	182 481 117
Total i rapporteringsvaluta	-	-	168 314 761	14 166 356	182 481 117
Total	-	-	168 314 761	14 166 356	182 481 117

Tall i NOK	Langsiktig gjeld konsern- selskaper	Leverandør- gjeld	Leverandør- gjeld konsern- selskaper	Offentlige avgifter	Total
EUR	-	-	-	-	-
Total i utenlandsk valuta	-	-	-	-	-
NOK	1 094 226 881	1 872 183	-	3 079 045	1 099 178 109
Total i rapporteringsvaluta	1 094 226 881	1 872 183	-	3 079 045	1 099 178 109
Total	1 094 226 881	1 872 183	-	3 079 045	1 099 178 109

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre fordringer		Øvrig langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	168 314 781	162 665 654	1 094 226 881	1 134 352 546
Sum	168 314 781	162 665 654	1 094 226 881	1 134 352 546

	Leverandørgjeld		Annen korts.fordring	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	2 119 228	-	-
Sum	-	2 119 228	-	-

Øvrig langsiktig gjeld per 31. desember 2022 inkluderer ansvarlig lån på kr 203.396.092 og ordinært lån på kr 890.830.789 fra morselskap. Det ansvarlige lånet står tilbake for alle øvrige forpliktelser i selskapet.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.21	15 000 000	20 104 411	-9 768 140	25 336 271
Årets resultat	-	-	-2 440 975	-2 440 975
Egenkapital 31.12.22	15 000 000	20 104 411	-12 209 115	22 895 296





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.22 består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	15 000	1 000	15 000 000
Sum	15 000		15 000 000

Eierstruktur

Aksjene eies av:

	Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Rema Industrier AS	14 100	94 %	94 %
NHP Eiendom AS	900	6 %	6 %

NK Industriendom AS inngår i konsernregnskapet til REMA 1000 AS. REMA 1000 AS har forretningskontor i Gladengveien 2, 0661 Oslo, hvor en kan få konsernregnskapet utlevert.

Note 12 Leieforpliktelser

I likhet med morselskapet og konsernet for øvrig, innregner NK Industriendom AS på iverksettelsestidspunktet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperioder på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

Leieforpliktelser måles på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. I de tilfeller leieavtalens implisitte rente ikke er tilgjengelig, benyttes leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag. Basisrenten er en markedsrente fastsatt basert på en kombinasjon av leietakers hjemland og leieavtalens løpetid. Løpetiden tilordnes ett av tre løpetidsintervaller, enten 1-5 år, 5-10 år eller over 10 år. Det benyttes basisrenter på henholdsvis 2, 4 og 10 år for de tre intervallene. Kredittpåslag tilsvarer markedsmessig kredittpåslag for selskap med tilsvarende kredittrating som leietaker. Kredittrating fastsettes gjennom individuell kredittvurdering av den enkelte leietaker. Rentekostnader knyttet til leieforpliktelsene innregnes som egen linje i resultatoppstillingen.

Opplysninger vedrørende selskapets bruksretteiendeler er gitt i note 6 - Bruksretteiendeler.





NK Industriendom AS

Årsregnskap 2022

	Tomt	Sum
Balansført verdi 01.01.22	111 521 774	111 521 774
Årets reklassifisering		-
Årets tilgang		-
Årets avgang		-
Årets remålingseffekt	3 940 713	3 940 713
Årets betaling	-8 328 787	-8 328 787
Årets rentekostnader	5 955 724	5 955 724
Balansført verdi 31.12.22	113 089 424	113 089 424
Kortsiktige leieforpliktelser	8 442 412	8 442 412
Langsiktige leieforpliktelser	104 647 012	104 647 012
Balansført verdi 31.12.22	113 089 424	113 089 424
Netto kontantstrøm fra leieavtaler	-2 373 063	-2 373 063

Leiekostnader innregnet i resultatet:

Beløp i NOK	2022	2021
Variable leiekostnader som ikke er knyttet til rente eller indeks	-	-
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	-	-
Leiekostnader knyttet til eiendeler av lav verdi	-	-
Sum leiekostnader	-	-

Leieforpliktelsene har følgende forfallsstruktur:

Beløp i NOK	31.12.2022
Innen 1 år	8 328 788
Mellom 2 og 5 år	33 315 136
Senere	154 082 600
Sum leieforpliktelser	195 726 524
Diskonteringseffekt	-82 637 100
Nåverdi av leieforpliktelser	113 089 424





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493540698

Dokument

230502 Årsoppgjør 2022 NK Industriendom AS
Hoveddokument
14 sider
Initiert på 2023-05-26 14:50:28 CEST (+0200) av Terje
Sjåvik (TS)
Ferdigstilt den 2023-05-30 08:40:58 CEST (+0200)

Initiativtaker

Terje Sjåvik (TS)
Norsk Kylling AS
Organisasjonsnr. Norsk Kylling AS
terje.sjaavik@norsk-kylling.no

Signerende parter

Kjell Åge Stokbakken (KÅS)
kjell.stokbakken@norsk-kylling.no
Signert 2023-05-26 15:37:47 CEST (+0200)

Christian Wist (CW)
christian.wist@relog.no
Signert 2023-05-26 14:51:01 CEST (+0200)

Vegard Strøm (VS)
vegard.strom@rema.no
Signert 2023-05-30 08:40:58 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

