



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 563 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

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: HØILUND REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.08.2023

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, 06.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		60 000	255 000
Sum inntekter		60 000	255 000
Kostnader			
Varekostnad		-951	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	49 144	87 564
Sum kostnader		48 192	87 564
Driftsresultat		11 808	167 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		748	240
Annen finansinntekt		708	
Sum finansinntekter		1 456	240
Annen rentekostnad		113	
Sum finanskostnader		113	
Netto finans		1 343	240
Ordinært resultat før skattekostnad		13 151	167 676
Skattekostnad på resultat	2		36 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 151	130 787
Årsresultat	3	13 151	130 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 151	130 787
Totalresultat		13 151	130 787
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 151	130 787
Sum overføringer og disponeringer		13 151	130 787



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	18 628 193	11 195 288
Fordringer			
Kundefordringer		20 000	12 802
Andre kortsiktige fordringer		6 500	6 000
Sum fordringer		26 500	18 802
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		941 205	745 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 205	745 768
Sum omløpsmidler		19 595 898	11 959 858
SUM EIENDELER		19 595 898	11 959 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 399	900 248
Sum opptjent egenkapital		913 399	900 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	3	937 829	924 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 654 924	8 313 346
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	1 796 081
Sum annen langsiktig gjeld		14 451 005	10 109 427
Sum langsiktig gjeld		14 451 005	10 109 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 207 064	873 864
Betalbar skatt	2		36 889
Annen kortsiktig gjeld			15 000
Sum kortsiktig gjeld		4 207 064	925 753
Sum gjeld		18 658 069	11 035 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 595 898	11 959 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 701894

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 563 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

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: HØILUND REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.08.2023

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, 19.08.2023



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		60 000	255 000
Sum inntekter		60 000	255 000
Kostnader			
Varekostnad		-951	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	49 144	87 564
Sum kostnader		48 192	87 564
Driftsresultat		11 808	167 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		748	240
Annen finansinntekt		708	
Sum finansinntekter		1 456	240
Annen rentekostnad		113	
Sum finanskostnader		113	
Netto finans		1 343	240
Ordinært resultat før skattekostnad		13 151	167 676
Skattekostnad på resultat	2		36 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 151	130 787
Årsresultat	3	13 151	130 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 151	130 787
Totalresultat		13 151	130 787
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 151	130 787
Sum overføringer og disponeringer		13 151	130 787



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	18 628 193	11 195 288
Fordringer			
Kundefordringer		20 000	12 802
Andre kortsiktige fordringer		6 500	6 000
Sum fordringer		26 500	18 802
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		941 205	745 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 205	745 768
Sum omløpsmidler		19 595 898	11 959 858
SUM EIENDELER		19 595 898	11 959 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 399	900 248
Sum opptjent egenkapital		913 399	900 248
Sum egenkapital	3	937 829	924 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 654 924	8 313 346



Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	1 796 081
Sum annen langsiktig gjeld		14 451 005	10 109 427
Sum langsiktig gjeld		14 451 005	10 109 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 207 064	873 864
Betalbar skatt	2		36 889
Annen kortsiktig gjeld			15 000
Sum kortsiktig gjeld		4 207 064	925 753
Sum gjeld		18 658 069	11 035 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 595 898	11 959 858



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		60 000	255 000
Sum driftsinntekter		60 000	255 000
Varekostnad		-951	0
Annen driftskostnad	1	49 144	87 564
Sum driftskostnader		48 192	87 564
Driftsresultat		11 808	167 436
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		748	240
Annen finansinntekt		708	0
Annen rentekostnad		113	0
Resultat av finansposter		1 343	240
Resultat før skattekostnad		13 151	167 676
Skattekostnad på resultat	2	0	36 889
Resultat		13 151	130 787
Årsresultat	3	13 151	130 787
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 151	130 787
Sum overføringer		13 151	130 787



BALANSE

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	18 628 193	11 195 288
FORDRINGER			
Kundefordringer		20 000	12 802
Andre kortsiktige fordringer		6 500	6 000
Sum fordringer		26 500	18 802
Bankinnskudd, kontanter o.l.		941 205	745 768
Sum omløpsmidler		19 595 898	11 959 858
Sum eiendeler		19 595 898	11 959 858



BALANSE

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		913 399	900 248
Sum opptjent egenkapital		913 399	900 248
Sum egenkapital	3	937 829	924 678
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 654 924	8 313 346
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	1 796 081
Sum annen langsiktig gjeld		14 451 005	10 109 427
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	4 207 064	873 864
Betalbar skatt	2	0	36 889
Annen kortsiktig gjeld		0	15 000
Sum kortsiktig gjeld		4 207 064	925 753
Sum gjeld		18 658 069	11 035 180
Sum egenkapital og gjeld		19 595 898	11 959 858

28.06.2023

Styret i Nordic Eiendomsutvikling AS

Stian Magelssen
styreleder

Kristian Mønnich
styremedlem



Noter 2022

Nordic Eiendomsutvikling AS

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

ANLEGGSKONTRAKTER

Små foretak kan velge å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter/anleggskontrakter når kontrakten er fullført. Ved bruk av fullført kontrakt metode skal påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

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

Nordic Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Org.nr. 919 563 419



Noter 2022

Nordic Eiendomsutvikling AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	36 889
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	36 889
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 151	167 676
Permanente forskjeller	86	0
Endring i midlertidige forskjeller	-20 000	0
Skattepliktig inntekt	-6 763	167 676
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	36 889
Sum betalbar skatt i balansen	0	36 889

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

	2022	2021	Endring
Fordringer	-30 000	-50 000	-20 000
Sum	-30 000	-50 000	-20 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 763	0	6 763
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	36 763	50 000	13 237
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 31.12.2021	30 000	894 678	924 678
Årets resultat		13 151	13 151
Pr. 31.12.2022	30 000	907 829	937 829

Org.nr. 919 563 419



Noter 2022

Nordic Eiendomsutvikling AS

Note 4 Langsiktig gjeld/Kortsiktig Gjeld /Nærstående

LÅNEKAPITAL PER 31.12.2022:

	Bokført verdi	Leverandørgjeld	Anne KS Gjeld
Lån fra aksjonærer og andre nærstående:			
Bad & Rør teknikk AS	0	62 422	
Bygg og Anleggsteknikk AS	0	1 329 622	
Stima AS	-1 796 081		
Stima Bygg AS(eies 100% av Stima AS)		2 796 720	
Sum lånekapital	-1 796 081	4 188 764	0

ØVRIG LÅNEKAPITAL PER 31.12.2022

	Bokført verdi
Lån fra:	
Bank	-3 607 564
Bank, byggelån	-9 047 360
SUM LÅNEKAPITAL	-12 654 924

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 12 654 924. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 18 628 193. Banken har pant på inntil kr. 15 000 000.

Org.nr. 919 563 419



Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Nordic Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på kr 13 151. 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 the 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 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 01.08.2023

Høilund Revisjon AS

Liv Kari Høilund
Statsautorisert revisor