



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 183 340
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NANOK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Langoddveien 87B
1367 SNARØYA

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: Espen Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.11.2023

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, 11.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 368 900	31 550 000
Annen driftsinntekt	1	7 275 933	6 339 139
Sum inntekter		18 644 833	37 889 139
Kostnader			
Varekostnad		10 548 096	30 367 427
Lønnskostnad	2	24 986	24 582
Annen driftskostnad		467 744	284 063
Sum kostnader		11 040 827	30 676 071
Driftsresultat		7 604 007	7 213 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 012	1 245
Annen finansinntekt		2 253	675 737
Sum finansinntekter		4 265	676 982
Annen rentekostnad		655 761	2 413 227
Annen finanskostnad		4 365 562	9 777 359
Sum finanskostnader		5 021 323	12 190 585
Netto finans		-5 017 058	-11 513 604
Ordinært resultat før skattekostnad		2 586 949	-4 300 536
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 528 818	1 005 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 131	-5 306 402
Årsresultat		1 058 131	-5 306 402
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 058 131	-5 306 402
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 058 131	
Overføringer annen egenkapital			-5 306 402



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		1 058 131	-5 306 402



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	64 174 623	15 790 000
Sum varige driftsmidler		64 174 623	15 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 930 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 930 000
Sum anleggsmidler		72 104 623	23 720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	3 190 920	1 959 775
Sum fordringer		3 190 920	1 959 775
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	185 495	7 619 612
Sum investeringer		185 495	7 619 612
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 567 655	1 148 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 655	1 148 418
Sum omløpsmidler		4 944 070	10 727 805
SUM EIENDELER		77 048 693	34 447 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 181 738	4 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	4 281 738
Opptjent egenkapital			
Fonds	7	10 117 249	4 944 528
Annen egenkapital	7	-3 662 131	452 460
Sum opptjent egenkapital		6 455 118	5 396 988
Sum egenkapital		16 736 856	9 678 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 237 470	1 708 652
Sum avsetninger for forpliktelser		3 237 470	1 708 652
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 190 963	13 999 027
Sum annen langsiktig gjeld		54 190 963	13 999 027
Sum langsiktig gjeld		57 428 433	15 707 679
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 668	
Annen kortsiktig gjeld	5	2 792 735	9 061 401
Sum kortsiktig gjeld		2 883 403	9 061 401
Sum gjeld		60 311 836	24 769 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 048 693	34 447 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737891

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 183 340
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NANOK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 47
0284 OSLO

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: Espen Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.11.2023

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, 23.11.2023



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 368 900	31 550 000
Annen driftsinntekt	1	7 275 933	6 339 139
Sum inntekter		18 644 833	37 889 139
Kostnader			
Varekostnad		10 548 096	30 367 427
Lønnskostnad	2	24 986	24 582
Annen driftskostnad		467 744	284 063
Sum kostnader		11 040 827	30 676 071
Driftsresultat		7 604 007	7 213 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 012	1 245
Annen finansinntekt		2 253	675 737
Sum finansinntekter		4 265	676 982
Annen rentekostnad		655 761	2 413 227
Annen finanskostnad		4 365 562	9 777 359
Sum finanskostnader		5 021 323	12 190 585
Netto finans		-5 017 058	-11 513 604
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	1 528 818	1 005 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 131	-5 306 402
Årsresultat		1 058 131	-5 306 402
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 058 131	-5 306 402
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 058 131	
Overføringer annen egenkapital			-5 306 402
Sum overføringer og disponeringer		1 058 131	-5 306 402



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendommer	1	64 174 623	15 790 000
Sum varige driftsmidler		64 174 623	15 790 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 930 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 930 000

Sum anleggsmidler		72 104 623	23 720 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5	3 190 920	1 959 775
Sum fordringer		3 190 920	1 959 775

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	5	185 495	7 619 612
Sum investeringer		185 495	7 619 612

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 567 655	1 148 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 655	1 148 418

Sum omløpsmidler		4 944 070	10 727 805
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		77 048 693	34 447 805
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 181 738	4 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	4 281 738



Opptjent egenkapital			
Fonds	7	10 117 249	4 944 528
Annen egenkapital	7	-3 662 131	452 460
Sum opptjent egenkapital		6 455 118	5 396 988
Sum egenkapital		16 736 856	9 678 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 237 470	1 708 652
Sum avsetninger for forpliktelser		3 237 470	1 708 652
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 190 963	13 999 027
Sum annen langsiktig gjeld		54 190 963	13 999 027
Sum langsiktig gjeld		57 428 433	15 707 679
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 668	
Annen kortsiktig gjeld	5	2 792 735	9 061 401
Sum kortsiktig gjeld		2 883 403	9 061 401
Sum gjeld		60 311 836	24 769 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 048 693	34 447 805



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Nanok Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		11 368 900	31 550 000
Annen driftsinntekt	1	7 275 933	6 339 139
Sum driftsinntekter		18 644 833	37 889 139
Driftskostnader			
Varekostnad		10 548 096	30 367 427
Lønnskostnad	2	24 986	24 582
Annen driftskostnad		467 744	284 063
Sum driftskostnader		11 040 827	30 676 071
DRIFTSRESULTAT		7 604 007	7 213 068
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 012	1 245
Annen finansinntekt		2 253	675 737
Sum finansinntekter		4 265	676 982
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		655 761	2 413 227
Annen finanskostnad		4 365 562	9 777 359
Sum finanskostnader		5 021 323	12 190 585
NETTO FINANSPOSTER		(5 017 058)	(11 513 604)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 586 949	(4 300 536)
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 528 818	1 005 866
ORDINÆRT RESULTAT		1 058 131	(5 306 402)
ÅRSRESULTAT		1 058 131	(5 306 402)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(5 306 402)
Overføringer annen egenkapital		1 058 131	0
SUM OVERF. OG DISP.		1 058 131	(5 306 402)



Nanok Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	1	64 174 623	15 790 000
Sum varige driftsmidler		64 174 623	15 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 930 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 930 000	7 930 000
SUM ANLEGGSMIDLER		72 104 623	23 720 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	3 190 920	1 959 775
Sum fordringer		3 190 920	1 959 775
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	185 495	7 619 612
Sum investeringer		185 495	7 619 612
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 567 655	1 148 418
SUM OMLØPSMIDLER		4 944 070	10 727 805
SUM EIENDELER		77 048 693	34 447 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 181 738	4 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	4 281 738
Opptjent egenkapital			
Fonds	7	10 117 249	4 944 528
Annen egenkapital	7	(3 662 131)	452 460
Sum opptjent egenkapital		6 455 118	5 396 988
SUM EGENKAPITAL		16 736 856	9 678 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		3 237 470	1 708 652
Sum avsetning for forpliktelser		3 237 470	1 708 652
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 190 963	13 999 027
Sum annen langsiktig gjeld		54 190 963	13 999 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 428 433	15 707 679
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 668	0
Annen kortsiktig gjeld	5	2 792 735	9 061 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 883 403	9 061 401
SUM GJELD		60 311 836	24 769 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 048 693	34 447 805

Årsregnskap for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS



Balanse pr. 31.12.2022

Note 31.12.2022 31.12.2021

Bærum, 31. oktober 2023
Styret for Nanok Eiendom AS

Espen Myrvold
Styreleder



Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1.

Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investeringseiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring prinsipper) og note 9.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktige når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert.

Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger

reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap.

Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer



Nanok Eiendom AS



Noter 2022

som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

Kontant og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2021 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommer. Investeringseiendommer som definert i standarden er eiendom til utleie eller kapitalplassering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet. Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, og eventuell gevinst eller tap resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".



Noter 2022

Note 1 - Investerings eiendommer

Utleie eiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsめglere. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

	2022	2021
Bokført verdi 01.01	15.790.000	0
Tilgang fra kjøp	41.752.929	9.450.861
Netto endring i virkelig verdi	6.631.693	6.339.139
Bokført verdi 31.12	64.174.623	15.790.000

Investerings eiendom for 2022 består av eiendom i Vollsveien 90A, Hamangskogen 21, Halfdan Svartesgt 41, Arne Beckers gate 6 og Nadderudveien 173

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Privatmegleren Park i desember 2021 Selskapet har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Investerings eiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.

Note 2 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	24 986	24 122
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	460
Totalt	24 986	24 582

Det var ingen fast ansatte i selskapet pr. 31.12.2022 Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret. Honorar til revisor utgjorde kr. 73,125.- (inkl. mva).



Nanok Eiendom AS



Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 586 949
+ Permanente og andre forskjeller	4 362 221
+ Endring i midlertidige forskjeller	-8 082 385
= Inntekt	-1 133 215

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 528 818
= Ordinær skattekostnad	1 528 818
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Utsatt skatt/Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	15 266 738	6 756 760
+ Gevinst- og tapskonto	1 710 373	2 137 966
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 261 337	1 128 122
= Grunnlag utsatt skatt	14 715 774	7 766 604
Utsatt skatt	3 237 470	1 708 652

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Nanok Eiendom AS har følgende langsiktige aksjer med eierandel større enn 20%

Selskap	Antall	Bokført verdi
Frogner Bolig AS (50% av aksjene-50% stemmeandel)	50	15.000
Byrom AS (50% av aksjene-50% stemmeandel))	200	7.900.000
Byrom 2 AS (50% av aksjene-50% stemmeandel)	15	15.000
Sum		7.930.000



Nanok Eiendom AS



Noter 2022

Frogner Bolig AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har fordring på Frogner Bolig AS på kr. 2.963.140.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2022.

Resultat etter skatt pr. 31.12.21 er: kr. 2.240.232

Egenkapital pr. 31.12.21 er: kr. 2.842.000.-

Tallene gjelder for hele selskapet.

Byrom AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har gjeld til Byrom AS på kr. 227.780.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2022.

Resultat etter skatt pr. 31.12.22 er: kr. 1.651.780

Egenkapital pr. 31.12.22 er: kr. 33.152.332

Tallene gjelder for hele selskapet.

Byrom 2 AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har gjeld til Byrom 2 AS på kr. 500.000.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2022.

Resultat etter skatt pr. 31.12.22 er: kr. 2.554.262

Egenkapital pr. 31.12.22 er: kr. 16.126.002

Tallene gjelder for hele selskapet.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Espen Myrvold -Styrets leder	1 000	100,00 %

Note 7 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital
Pr 1.1	100 000	4 181 738	4 944 528	452 460
+Fra årets resultat			5.172.721	-4.123.791
+/-Andre transaksjoner		6.000.000		
=Pr 31.12.	100 000	10 181 738	10 117 249	-3 662 131

Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Nanok Eiendom AS har gjeld til kredittinstitusjoner kr. 54.190.963.-. Løpetid er under 5 år. Selskapets aksjonær har stillet personlig sikkerhet for lånene.



Nanok Eiendom AS

**Kontantstrømpstilling**

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		2 586 949	(4 300 536)
- Periodens betalte skatt		0	81 484
+ Tap / - Vinning ved salg av aksjer og andeler		4 364 406	8 946 327
+/- Endring i leverandørgjeld		90 668	0
+/- Verdiendring investeringseiendom			
- Verdiendring investeringseiendom		6 631 693	6 339 139
Sum +/- Verdiendring investeringseiendom		(6 631 693)	(6 339 139)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		(7 499 810)	3 700 526
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(7 089 481)	1 925 695
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom		(41 752 929)	(9 450 861)
+/- Utbetalinger ved kjøp og innbetalinger ved salg av aksjer		3 069 711	(5 843 125)
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(38 683 219)	(15 293 986)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+/- Endring langsiktig gjeld		40 191 936	10 078 116
+ Innbetalinger av egenkapital		6 000 000	4 181 738
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		46 191 936	14 259 854
= Netto endring i kontanter mv		419 237	891 563
+ Beholdning av kontanter 01.01.		1 148 418	256 855
= Kontantbeholdning 31.12.		1 567 655	1 148 418
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		1 567 655	1 148 418
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		1 567 655	1 148 418



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Nanok Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nanok Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 058 131. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 31.12.2022 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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.

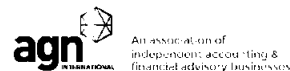
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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>

Nesbru, 21. november 2023

Stiansen & Co AS

Hanne With Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

BJØRNSTAD, HANNE WITH

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS))

21.11.2023 14:58:14

Signaturmetode

Buypass (NO)