



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	913 914 090
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NJORD REAL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 1 0250 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:	Jan Sigurd Vigmostad
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, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 878 569	8 587 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 878 569</b>	<b>8 587 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader m.m.	2	995 969	3 164 791
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 787
Annen driftskostnad	3	929 098	751 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 925 067</b>	<b>3 934 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 953 501</b>	<b>4 653 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 151	68 682
Annen renteinntekt		3 520	16 785
Annen finansinntekt	4	2 089 574	1 900 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 097 245</b>	<b>1 985 772</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 712	
Annen rentekostnad			420
Annen finanskostnad		74 320	35
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 033</b>	<b>455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 016 213</b>	<b>1 985 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 969 714</b>	<b>6 638 915</b>
Skattekostnad på resultat	5	413 782	1 055 101
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	8	3 555 932	3 740 814
Avsatt til annen egenkapital			1 843 000
Overført fra annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Aktiverte prosjekt- og utviklingskostnader	6		
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 655 000	3 953 333
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		215 590	4 572 278
Andre fordringer		146 604	3 890 198
<b>Sum fordringer</b>		<b>362 194</b>	<b>8 462 475</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			145 000
Markedsbaserte aksjer	4		
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Andre finansielle instrumenter	4		
<b>Sum investeringer</b>			<b>145 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 659 242	6 246 704
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 659 242</b>	<b>6 246 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 021 436</b>	<b>14 854 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	8	784 334	784 334
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>984 334</b>	<b>984 334</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	10 032 028	10 032 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 032 028</b>	<b>10 032 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>11 016 362</b>	<b>11 016 362</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	127 100	27 008
Betalbar skatt	5		
Skyldig skattetrekk, andre trekk og offentlige avgifter		101 142	711 354
Kortsiktig konserngjeld	10	7 753 712	4 795 915
Annen kortsiktig gjeld		678 120	2 256 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 598315

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 914 090  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NJORD REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1  
0250 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: Jan Sigurd Vigmostad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023

---

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



Organisasjonsnr: 913 914 090  
NJORD REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 878 569	8 587 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 878 569</b>	<b>8 587 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader m.m.	2	995 969	3 164 791
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 787
Annen driftskostnad	3	929 098	751 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 925 067</b>	<b>3 934 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 953 501</b>	<b>4 653 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 151	68 682
Annen renteinntekt		3 520	16 785
Annen finansinntekt	4	2 089 574	1 900 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 097 245</b>	<b>1 985 772</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 712	
Annen rentekostnad			420
Annen finanskostnad		74 320	35
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 033</b>	<b>455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 016 213</b>	<b>1 985 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 969 714</b>	<b>6 638 915</b>
Skattekostnad på resultat	5	413 782	1 055 101
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	8	3 555 932	3 740 814
Avsatt til annen egenkapital			1 843 000



Overført fra annen egenkapital		
Sum overføringer og disponeringer	3 555 932	5 583 814



Organisasjonsnr: 913 914 090  
NJORD REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Aktiverte prosjekt- og utviklingskostnader	6		
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 655 000	3 953 333
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		215 590	4 572 278
Andre fordringer		146 604	3 890 198
<b>Sum fordringer</b>		<b>362 194</b>	<b>8 462 475</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			145 000
Markedsbaserte aksjer	4		
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Andre finansielle instrumenter	4		
<b>Sum investeringer</b>			<b>145 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	8 659 242	6 246 704
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 659 242</b>	<b>6 246 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 021 436</b>	<b>14 854 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	8	784 334	784 334
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>984 334</b>	<b>984 334</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	10 032 028	10 032 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 032 028</b>	<b>10 032 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 016 362</b>	<b>11 016 362</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	127 100	27 008
Betalbar skatt	5		
Skyldig skattetrekk, andre trekk og offentlige avgifter		101 142	711 354
Kortsiktig konserngjeld	10	7 753 712	4 795 915
Annen kortsiktig gjeld		678 120	2 256 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>



Organisasjonsnr: 913 914 090  
NJORD REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2022

## Njord Real Estate AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 914 090



## RESULTATREGNSKAP

### NJORD REAL ESTATE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	3 878 569	8 587 708
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 878 569</b>	<b>8 587 708</b>
Personalkostnader m.m.	2	995 969	3 164 791
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	17 787
Annen driftskostnad	3	929 098	751 531
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 925 067</b>	<b>3 934 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 953 501</b>	<b>4 653 598</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 151	68 682
Annen renteinntekt		3 520	16 785
Annen finansinntekt	4	2 089 574	1 900 305
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 712	0
Annen rentekostnad		0	420
Annen finanskostnad		74 320	35
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 016 213</b>	<b>1 985 317</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 969 714</b>	<b>6 638 915</b>
Skattekostnad på resultat	5	413 782	1 055 101
<b>Resultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	8	3 555 932	3 740 814
Avsatt til annen egenkapital		0	1 843 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 555 932</b>	<b>5 583 814</b>



### BALANSE

#### NJORD REAL ESTATE AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 655 000	3 953 333
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 655 000</b>	<b>3 953 333</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		215 590	4 572 278
Andre fordringer		146 604	3 890 198
<b>Sum fordringer</b>		<b>362 194</b>	<b>8 462 475</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		0	145 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>145 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 659 242	6 246 704
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 021 436</b>	<b>14 854 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>



### BALANSE

#### NJORD REAL ESTATE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Overkurs	8	784 334	784 334
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>984 334</b>	<b>984 334</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	10 032 028	10 032 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 032 028</b>	<b>10 032 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 016 362</b>	<b>11 016 362</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	10	127 100	27 008
Skyldig skattetrekk, andre trekk og offentlige avgifter		101 142	711 354
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	7 753 712	4 795 915
Annen kortsiktig gjeld		678 120	2 256 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 660 073</b>	<b>7 791 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 676 436</b>	<b>18 807 512</b>

Oslo, 30.06.2023  
Styret i Njord Real Estate AS

Jan Sigurd Spilling Vigmostad  
Styreleder

Endre Tarald Glstad  
Styremedlem



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### NJORD REAL ESTATE AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		3 969 714	6 638 915
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-2 088 889	0
Ordinære avskrivninger		0	17 787
Endring i kundefordringer		4 356 687	-3 886 975
Endring i leverandørgjeld		100 093	-129 404
Endring i andre tidsavgrensningsposter		7 472 515	1 339 947
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>13 810 120</b>	<b>3 980 271</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		-6 601 667	-2 210 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-6 601 667</b>	<b>-2 210 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	1 256 667
Utbetalinger av konsernbidrag		-4 795 915	-4 795 915
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-4 795 915</b>	<b>-3 539 248</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 412 538	-1 768 977
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		6 246 704	8 015 682
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>8 659 242</b>	<b>6 246 704</b>



## Njord Real Estate AS

### Noter til regnskapet

#### Regnskapsprinsipper

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

Njord Real Estate AS er en del av konsernet Njord Group. Njord Group har forretningsadresse i Farsund, med besøksadresse Gåseholmen Brygge. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved å henvende seg dit.

#### DRIFTSINNTEKTER

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.

#### 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.

#### PENSJONER

Selskapet har en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning for nåværende ansatte. Innbetalt premie kostnadsføres løpende, og anses som en pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader. Det er ikke balanseført pensjonsforpliktelser knyttet til ordningen.

#### Note 1 Salgsinntekter

		2022	2021
<b>Salgsinntekter</b>			
Prosjektinntekter/rådgivning	Norge	3 878 569	8 587 708
Prosjektinntekter/rådgivning	Utland	0	0
<b>Sum</b>		<b>3 878 569</b>	<b>8 587 708</b>



## Njord Real Estate AS

### Noter til regnskapet

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	570 122	2 687 115
Arbeidsgiveravgift	359 125	400 013
Pensjonskostnader	59 985	65 459
Andre ytelser	6 737	12 204
<b>Sum</b>	<b>995 969</b>	<b>3 164 791</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

#### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	2 508 890	0
Pensjonskostnader	59 985	0
Annen godtgjørelse	3 660	0
<b>Sum</b>	<b>2 572 535</b>	<b>0</b>

Daglig leder har sluttet i stillingen i 2022, og det er per 31.12.2022 ikke ansatt noen ny.

#### Godtgjørelsesordninger

Selskapet har hatt en diskresjonær bonusordning. Det gjennomføres en årlig vurdering av diskresjonær bonus for selskapets ansatte i forbindelse med godkjenning av selskapets årsregnskap. Diskresjonær bonus beslattes av selskapets styre og fastsettes alltid innenfor til enhver tid gjeldende lovgiving og regler for finansnæringen, samt selskapets evne til å utbetale bonus.

#### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 83 941.

#### Note 3 Annen driftskostnad

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lokaler/husleie	72 859	103 882
IT-relaterte kostnader	8 934	58 661
Regnskaps- og revisjonshonorarer	230 640	188 645
Konsulentonorar og juridisk bistand	547 242	-1 283
Reisekostnader	17 347	7 029
Andre driftskostnader	52 076	394 598
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>929 098</b>	<b>751 531</b>



## Njord Real Estate AS

### Noter til regnskapet

#### Note 4 Verdipapirer

	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Fagernes Senter Holding AS	17,0%	8 500 000	8 500 000
Nordre Holen 15-21 AS	4,0%	10 000	10 000
Sandakerveien 64 Holding AS	2,6%	2 145 000	2 145 000
<b>Sum</b>		<b>10 655 000</b>	<b>10 655 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Hanaveien Holding AS	100,0%	45 000	
<b>Sum</b>		<b>45 000</b>	
<b>Sum verdipapirer</b>		<b>10 700 000</b>	<b>10 655 000</b>

Investeringer klassifisert som omløpsmidler er aksjer i datterselskap anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg. Investeringene er bokført til kostpris.

Alle aksjene i Lørenskog Kombibbygg AS ble solgt i februar 2022. Redusert verdi i Nordre Holen 15-21 AS og Sandakerveien 64 Holding AS skyldes tilbakebetaling av aksjekapital og overkursfond.

#### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	413 782	1 055 101
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>413 782</b>	<b>1 055 101</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 969 714	6 638 915
Permanente forskjeller	-2 088 889	-1 843 000
Avgitt konsernbidrag	-1 880 825	-4 795 915
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	413 782	1 055 101
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-413 782	-1 055 101
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



**Njord Real Estate AS**  
Noter til regnskapet

	2022	2021	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

**Note 6 Immaterielle eiendeler**

	Prosjekt- og utviklingskostnader
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	88 936
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>88 936</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	88 936
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>88 936</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	5 år

**Note 7 Bankinnskudd**

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på NOK 54 278.

Selskapet har per 31.12. totalt NOK 8 659 242 i bankinnskudd, sammenlignet med NOK 6 246 704 på samme tidspunkt året før.

**Note 8 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	200 000	784 334	10 032 028	11 016 362
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>200 000</b>	<b>784 334</b>	<b>10 032 028</b>	<b>11 016 362</b>
Årets resultat			3 555 932	3 555 932
Konsernbidrag avgitt			-3 555 932	-3 555 932
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>200 000</b>	<b>784 334</b>	<b>10 032 028</b>	<b>11 016 362</b>



## Njord Real Estate AS

Noter til regnskapet

### Note 9 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I NJORD REAL ESTATE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200 000	1,0	200 000
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>		<b>200 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Njord Group AS	200 000	100,0	100,0

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	278 255
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	1 274 392
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 552 647</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	5 731	12 314
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 753 712	4 795 915
<b>Sum</b>	<b>7 759 443</b>	<b>4 808 229</b>
Rentesats på konserninterne mellomværende	3,42 %	2,31 %

### Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

#### Regnskapstjenester og lignende

Selskapet har i regnskapsåret kjøpt regnskaps-, lønn- og personaltjenester fra Trac Accounting AS for kr. 146 699. Prising av bistand er gjort basert på markedsverdier og på armlengdes avstand prinsipp.

Utover tjenester opplyst ovenfor, har selskapet ikke hatt transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.



## Njord Real Estate AS

### Noter til regnskapet

---

#### **Note 12 Fortsatt drift**

Året 2022 har fremdeles vært noe preget av ringvirkningene knyttet til Korona-pandemien, og uroligheter i finansmarkedene som følge av dette, samt nå krigen mellom Russland og Ukraina bidrar til både økt inflasjon og høyere renter fremover. Fremdeles er det for tidlig å si noe om de langsiktige konsekvensene av dette, da det er mange bedrifter og privatpersoner som vil være påvirket av de økonomiske konsekvensene og utfallet vil fremdeles være er usikkert.

2022 var likevel et relativt godt år for Njord Real Estate, dog ikke så godt som i 2021. Vi har sett at markedet innen næringseiendom har holdt seg relativt stabilt. I løpet av 2022 har daglig leder sluttet i stillingen, og det er ikke ansatt en ny person pr idag.

På basis av utviklingen i selskapet og selskapets finansielle posisjon, samt at hendelsene i markedene ikke har skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, så er årsregnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Njord Real Estate AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njord Real Estate AS som viser et overskudd på NOK 3 555 932. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 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 avviklet.

### 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. Betyggende 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Njord Real Estate AS

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

Lyngdal, 30. juni 2023  
RSM Norge AS

*Mariann A. Hole*

Mariann Adolfsen Hole  
Statsautorisert revisor