



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 090 883
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRØY EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Nærøysund Kommunale
Boligutleie KF
Engasvegen 27
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Amund Hellesø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.08.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt faste eiendommer	1	1 255 182	797 548
Sum inntekter		1 255 182	797 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2	65 162	32 581
Avskrivning	3	93 318	124 000
Annen driftskostnad	2	543 404	536 693
Sum kostnader		701 884	693 274
Driftsresultat		553 298	104 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			100
Sum finansinntekter			100
Annen rentekostnad		171 955	173 592
Sum finanskostnader		171 955	173 592
Netto finans		-171 955	-173 492
Ordinært resultat før skattekostnad		381 343	-69 218
Skattekostnad på ordinært resultat	4		9 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		381 343	-79 031
Årsresultat		381 343	-79 031
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra annen egenkapital	6	-381 343	79 031
Sum overføringer og disponeringer		-381 343	79 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 og 9	8 487 991	10 541 534
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3		
Sum varige driftsmidler		8 487 991	10 541 534
Sum anleggsmidler		8 487 991	10 541 534
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 498	390 380
Andre fordringer	7	7 465	61 178
Sum fordringer		14 963	451 558
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	521 166	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 166	
Sum omløpsmidler		536 129	451 558
SUM EIENDELER		9 024 120	10 993 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5 og 6	2 110 000	2 110 000
Sum innskutt egenkapital		2 110 000	2 110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 221 031	839 688
Sum opptjent egenkapital		1 221 031	839 688
Sum egenkapital		3 331 031	2 949 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	5 642 006	7 424 072
Sum annen langsiktig gjeld		5 642 006	7 424 072
Sum langsiktig gjeld		5 642 006	7 424 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			74
Leverandørgjeld	7	14 068	588 964
Betalbar skatt	4		9 813
Skyldige offentlige avgifter		24 517	
Annen kortsiktig gjeld		12 498	20 481
Sum kortsiktig gjeld		51 083	619 332
Sum gjeld		5 693 089	8 043 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 024 120	10 993 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 900200

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 090 883
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRØY EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Nærøysund Kommunale
Boligutleie KF
Engasvegen 27
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Amund Hellesø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.08.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.08.2022

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: 993 090 883
NÆRØY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt faste eiendommer	1	1 255 182	797 548
Sum inntekter		1 255 182	797 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2	65 162	32 581
Avskrivning	3	93 318	124 000
Annen driftskostnad	2	543 404	536 693
Sum kostnader		701 884	693 274
Driftsresultat		553 298	104 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			100
Sum finansinntekter			100
Annen rentekostnad		171 955	173 592
Sum finanskostnader		171 955	173 592
Netto finans		-171 955	-173 492
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4		9 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		381 343	-79 031
Årsresultat		381 343	-79 031
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra annen egenkapital	6	-381 343	79 031
Sum overføringer og disponeringer		-381 343	79 031



Organisasjonsnr: 993 090 883
NÆRØY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 3 og 9 8 487 991 10 541 534

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner 3

Sum varige driftsmidler 8 487 991 10 541 534

Sum anleggsmidler 8 487 991 10 541 534

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 7 498 390 380

Andre fordringer 7 7 465 61 178

Sum fordringer 14 963 451 558

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende 8 521 166

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 521 166

Sum omløpsmidler 536 129 451 558

SUM EIENDELER 9 024 120 10 993 092

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 og 6 2 110 000 2 110 000

Sum innskutt egenkapital 2 110 000 2 110 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 1 221 031 839 688

Sum opptjent egenkapital 1 221 031 839 688

Sum egenkapital 3 331 031 2 949 688

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	5 642 006	7 424 072
Sum annen langsiktig gjeld		5 642 006	7 424 072
Sum langsiktig gjeld		5 642 006	7 424 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			74
Leverandørgjeld	7	14 068	588 964
Betalbar skatt	4		9 813
Skyldige offentlige avgifter		24 517	
Annen kortsiktig gjeld		12 498	20 481
Sum kortsiktig gjeld		51 083	619 332
Sum gjeld		5 693 089	8 043 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 024 120	10 993 092



Organisasjonsnr: 993 090 883
NÆRØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
5 og 6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2110.00	1000.00	2110000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nærøysund kommune	2110.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2110.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62000.00	31000.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3162.00	1581.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65162.00	32581.00

Godtgjørelse til styret.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



Note

2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13750.00	12500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13750.00	12500.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Havnegata 3
7900 Rørvik
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA
www.drevisjon.no

Til generalforsamlingen i Nærøy Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nærøy Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 381 343. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert 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>

Rørvik, 9. august 2022
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Nærøy Eiendom AS

7970 KOLVEREID

Org.nr. 993 090 883

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkningen av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Leieinntektene inntektsføres ved opptjening, og ubetalt leie ved årsskifte er balanseført som kundefordring.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån m.v.

Ansatte, styret og daglig leder:

Selskapet har ingen fast ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn til ansatte, men møtegodtgjørelse til styrets medlemmer for forrige års møter.

Foretaket er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelser til daglig leder:

Lønn, skattepliktige fordeler og andre godtgjørelser 0

Godtgjørelser til styre:

Det er utbetalt godtgjørelser til styremedlemmene med 62 000

Revisor:

Kostnadsført honorar til revisor kr 13.750,00. Beløpet er inkl. mva. da Nærøy Eiendom AS ikke er mva.reg.

Note 3 Varige driftsmidler

	Boliger for utleie	Tomte- arealer	Inventar i møbl. leil.	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.:	11 638 374	147 141	505 791	12 291 306
Pågående anskaffelse nybygg	3 850	-	-	3 850
Pågående endring strømtilførsel Smiavegen 2	23 000	-	-	23 000
Omkostn. Innløsning tomt Fjellbakken 2	-	18 225	-	18 225
Pågående endring strømtilførsel Smiavegen 2	87 318	-	-	87 318
	<u>11 752 542</u>	<u>165 366</u>	<u>505 791</u>	<u>12 423 699</u>
Tilbakeført kostpris ved salg Fjellbakken 2 A-E	-2 569 048			-2 569 048
Anskaffelseskost i år:				
Omkostn. Innløsning tomt Fjellbakken 2	-	324 625	-	324 625
Tilbakeført andel tomt ved salg Fjellbakken 2 A-E		-228 850		-228 850
- Samlede avskrivninger	-1 469 692	-	-505 791	-1 975 483
Tilbakeført avskr. ved salg Fjellbakken 2 A-E	513 048			513 048
Balanseført verdi ved utgangen av året	<u>8 226 850</u>	<u>261 141</u>	<u>-</u>	<u>8 487 991</u>
Avskrivnings-%	1		20	
Årets avskrivninger	<u>93 318</u>	-	-	<u>93 318</u>

Note 4 Skattekostnad

Resultat før skattekostnad	381 343
Permanente forskjeller	-
Endring midlertidige forskjeller vedr. anleggsmidler	-402 804
Årets skattepliktige inntekt / Underskudd (-)	<u>-21 461</u>
Beregnet skatt på årets skattepliktige inntekt	-
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-
Betalbar skatt på årets inntekt	-
Forlite avsatt skatt forrige år	-
Årets skattekostnad i resultatregnskapet	<u>-</u>



Nærøy Eiendom AS

7970 KOLVEREID

Org.nr. 993 090 883

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 4 Skattekostnad (forts.)

Utsatt skattefordel (22%) av forskjeller pr. 31.12.
Netto forskjeller, etter utligning, som gir grunnlag for
beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

-974 134
<u>-214 309</u>

Man har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

Note 5	Antall aksjer, aksjeeiere m.v. pr 31.12.	Eierandel	Antall aksjer	
Selskapets aksjonærer er:		100,00 %	2110	Representert i styret
Nærøysund kommune			<u>2110</u>	
Totalt aksjer, hver pålydende kr 1.000,-				

Alle aksjer i en klasse. Det er ingen stemmerettsbegrensninger, og hver aksje har en stemme.
Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte. Nærøysund kommune overtok alle aksjene i selskapet i 2013.

Note 6	Egenkapital	Aksje- kapital	Innbetalt overkurs	Annen egenkap.	Sum
Pr. 01.01.		2 110 000	-	839 688	2 949 688
Økning av aksjekapital ved nytegning		-	-	-	-
Årets resultat			-	381 343	381 343
Pr. 31.12.		<u>2 110 000</u>	-	<u>1 221 031</u>	<u>3 331 031</u>

Note 7 Forhold til nærstående selskap m.v.

Nærøysund kommune

Tidligere Nærøy kommune / nå Nærøysund kommune har vært leietaker av 11 boenheter i hht. leieavtale.

Leieavtalen innbefattet også de 5 boenheter i Fjellbakken 2 A-E på Kolvereid.
I 2019 ble det besluttet å selge dette bygget, og salgsprosessen ble startet.
Det ble avtalt kjøp av festetomta, deling av tomta, seksjonering av bygget som skulle selges m.v.
Da en kjøper meldte seg for å kjøpe hele bygget, måtte seksjoneringen reverseres igjen.
Som et resultat av denne lange prosessen ble boenhetene da ikke fremleid i 2021, frem til salget ble fullført.
Nærøysund kommune ville da ikke betale leie for disse boenhetene, når de ikke kunne leies ut.
Dette resulterte i et betydelig inntektsbortfall.

Tomtekjøpet er gjennomført i 2021, og salgsprosessen ble avsluttet i oktober 2021.

Leieavtalens omfang:	Fakturert leie for 2021	<u>564 000</u>
	Viderefakturert strømutfgifter i 2021	<u>29 499</u>
	Totalt fakturert i 2021	<u>593 499</u>

Mellomvære pr. 31.12.21:

Fakturert leie for november og desember -21 ble betalt i november. Ingen fordringer pr. 31.12.21

I hht. kunderskontro	<u>-</u>
I hht. leverandørkontro	<u>-</u>

Netto mellomværende med Nærøysun kommune pr. 31.12.21

-

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



Nærøy Eiendom AS

7970 KOLVEREID

Org.nr.

993 090 883

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 9 Langsiktig gjeld / pantestillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner:

4 462 376

Pantestillelser og lignende

Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant

Gjeld

5 642 006

Eiendeler stillet som sikkerhet for gjelden

Balansført verdi pant

2-mannsbolig i Fjellbakken 2 F-G, Kolvereid
med gnr 62, bnr. 568 i Nærøysund, inkl. tomteverdi

2 893 000

2-mannsbolig i Jeger Johns veg 8, Kolvereid
med gnr. 62, bnr. 442 i Nærøysund, inkl. tomteverdi

2 742 141

4-mannsbolig i Smiavegen 2, Kolvereid
med gnr. 62, bnr. 322, snr. 1 og 2 i Nærøysund

2 849 000

Sum 8 484 141