



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 293 847  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gjøssund  
6040 VIGRA

### 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: Tormund Grimstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

### 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, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	2 285 604	2 170 560
Annen driftsinntekt		24 506	9 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 310 110</b>	<b>2 179 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	602 564	593 193
Annen driftskostnad	2, 4, 5	504 892	513 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 107 456</b>	<b>1 106 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 202 654</b>	<b>1 073 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			21 784
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>21 784</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			15 850
Annen rentekostnad		1 028 404	506 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 028 404</b>	<b>521 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 028 404</b>	<b>-500 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>174 249</b>	<b>573 260</b>
Skattekostnad på resultat	6	38 335	126 117
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		222 073	492 501
Overført fra annen egenkapital		-86 159	-45 358



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer	7	135 914	447 143



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	17 702 984	14 167 584
Anlegg under utførelse	2, 3	1 184 983	1 066 263
Maskiner og anlegg	3, 8		
Skip og flytende installasjoner	3, 8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	29 700	58 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 917 667</b>	<b>15 291 847</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Investeringer i aksjer og andeler		1 000 000	1 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 917 667</b>	<b>16 291 847</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer		15 963	228 186
Konsernfordringer	2	159 845	233 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 808</b>	<b>462 088</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 160 770	654 982
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 160 770</b>	<b>654 982</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 336 577</b>	<b>1 117 070</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	7	1 800 000	1 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 147 610	1 233 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 147 610</b>	<b>1 233 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>4 947 610</b>	<b>5 033 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	261 828	286 129
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>261 828</b>	<b>286 129</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 914 329	9 601 522
Langsiktig konserngjeld	2	435 735	435 735
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 350 064</b>	<b>10 037 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 611 892</b>	<b>10 323 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		238 363	7 450
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		652	
Kortsiktig konserngjeld	2	347 209	1 985 833
Annen kortsiktig gjeld		108 518	58 480
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>694 742</b>	<b>2 051 763</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		20 306 634	12 375 149
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 601426

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 293 847  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gjørund  
6040 VIGRA

#### 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: Tormund Grimstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

#### 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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 998 293 847  
NORDNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	2 285 604	2 170 560
Annen driftsinntekt		24 506	9 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 310 110</b>	<b>2 179 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	602 564	593 193
Annen driftskostnad	2, 4, 5	504 892	513 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 107 456</b>	<b>1 106 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 202 654</b>	<b>1 073 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			21 784
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>21 784</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			15 850
Annen rentekostnad		1 028 404	506 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 028 404</b>	<b>521 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 028 404</b>	<b>-500 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	174 249	573 260
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 335</b>	<b>126 117</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		222 073	492 501
Overført fra annen egenkapital		-86 159	-45 358
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>135 914</b>	<b>447 143</b>



Organisasjonsnr: 998 293 847  
NORDNES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 8	17 702 984	14 167 584
Anlegg under utførelse	2, 3	1 184 983	1 066 263
Maskiner og anlegg	3, 8		
Skip og flytende			
installasjoner	3, 8		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3, 8	29 700	58 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 917 667</b>	<b>15 291 847</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	2		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	2		
Investeringer i aksjer og			
andeler		1 000 000	1 000 000
<b>Sum finansielle</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 917 667</b>	<b>16 291 847</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige	8		
fordringer		15 963	228 186
Konsernfordringer	2	159 845	233 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 808</b>	<b>462 088</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		5 160 770	654 982
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>5 160 770</b>	<b>654 982</b>
<b>kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 336 577</b>	<b>1 117 070</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	7	1 800 000	1 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 147 610	1 233 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 147 610</b>	<b>1 233 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4 947 610</b>	<b>5 033 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	261 828	286 129
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>261 828</b>	<b>286 129</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	18 914 329	9 601 522
Langsiktig konserngjeld	2	435 735	435 735
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 350 064</b>	<b>10 037 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 611 892</b>	<b>10 323 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		238 363	7 450
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		652	
Kortsiktig konserngjeld	2	347 209	1 985 833
Annen kortsiktig gjeld		108 518	58 480
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>694 742</b>	<b>2 051 763</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 306 634</b>	<b>12 375 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>



Organisasjonsnr: 998 293 847  
NORDNES 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2022

## Nordnes Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 998 293 847**



## Resultatregnskap

### Nordnes Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	2 285 604	2 170 560
Annen driftsinntekt		24 506	9 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 310 110</b>	<b>2 179 560</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	602 564	593 193
Annen driftskostnad	2, 4, 5	504 892	513 012
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 107 456</b>	<b>1 106 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 202 654</b>	<b>1 073 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	21 784
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	15 850
Annen rentekostnad		1 028 404	506 029
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 028 404</b>	<b>-500 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>174 249</b>	<b>573 260</b>
Skattekostnad på resultat	6	38 335	126 117
<b>Årsresultat</b>	7	<b>135 914</b>	<b>447 143</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		222 073	492 501
Overført fra annen egenkapital		86 159	45 358
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>135 914</b>	<b>447 143</b>



**Balanse**  
Nordnes Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	17 702 984	14 167 584
Anlegg under utførelse	2, 3	1 184 983	1 066 263
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	29 700	58 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 917 667</b>	<b>15 291 847</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000 000	1 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 917 667</b>	<b>16 291 847</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		15 963	228 186
Konsernfordringer	2	159 845	233 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 808</b>	<b>462 088</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 160 770	654 982
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>5 160 770</b>	<b>654 982</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 336 577</b>	<b>1 117 070</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>



**Balanse**  
Nordnes Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	1 800 000	1 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 147 610	1 233 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 147 610</b>	<b>1 233 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4 947 610</b>	<b>5 033 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	261 828	286 129
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>261 828</b>	<b>286 129</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	435 735	435 735
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 914 329	9 601 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 350 064</b>	<b>10 037 257</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		238 363	7 450
Skyldig offentlige avgifter		652	0
Kortsiktig konserngjeld	2	347 209	1 985 833
Annen kortsiktig gjeld		108 518	58 480
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>694 742</b>	<b>2 051 763</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 306 634</b>	<b>12 375 149</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 254 244</b>	<b>17 408 917</b>

Valderøya, den  
Styret i Nordnes Eiendom AS

Tormund Grimstad  
Styreleder/daglig leder

Geir Asle Aarseth  
Nestleder

Mats Rørvik Grimstad  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Nordnes Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		174 249	573 260
Ordinære avskrivninger		602 564	593 193
Endring i leverandørgjeld		230 913	5 559
Endring i andre tidsavgrensningsposter		262 914	-218 709
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 270 640</b>	<b>953 303</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		4 228 384	1 145 831
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre fore		0	1 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-4 228 384</b>	<b>-2 145 831</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		10 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		687 193	683 346
Endring i konsernmellomværende		-1 217 863	442 789
Utbetalinger av konsernbidrag		631 412	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>7 463 532</b>	<b>-240 557</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 505 788	-1 433 085
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		654 982	2 088 067
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>5 160 770</b>	<b>654 981</b>



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

#### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Disse postene vil være blant postene som omhandles under.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Kortsiktige fordringer	159 845	233 903
<b>Sum fordringer</b>	<b>159 845</b>	<b>233 903</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld	435 735	435 735
Kortsiktig gjeld	62 500	1 117 389
Avsatt konsernbidrag	284 709	631 412
<b>Sum gjeld</b>	<b>782 944</b>	<b>2 184 536</b>
<b>Transaksjoner med nærstående parter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Husleie	2 285 604	2 170 560
Kjøp av varer og tjenester	-1 122 119	-93 727
<b>Sum</b>	<b>1 163 485</b>	<b>2 076 833</b>

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger inkl. teknisk instl.	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomt
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	16 264 644	161 679	2 632 583
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		4 264	4 105 400
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>16 264 644</b>	<b>165 943</b>	<b>6 737 983</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	5 299 644	136 243	
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>10 965 000</b>	<b>29 700</b>	<b>6 737 983</b>
Årets ordinære avskrivninger	570 000	32 564	
Økonomisk levetid	5-40 år	5 år	Evig
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen
		<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22		1 066 263	20 125 170
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		118 720	4 228 384
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>		<b>1 184 983</b>	<b>24 353 554</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22			5 435 887
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>		<b>1 184 983</b>	<b>18 917 666</b>
Årets ordinære avskrivninger			602 564
Økonomisk levetid			
Avskrivningsplan		Ingen	

Anlegg under utførelse knytter seg til prosjektkostnader i forbindelse med planlagt utviding og regulering av Gjøvsund fiskerihavn.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapet har ingen ansatte i 2022. Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

### Note 5 Leasing

#### Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Leieobjekt	Avtaleperiode	Årets leie
Containere	27.10.2016-31.10.2022	54 477
<b>Sum</b>		<b>54 477</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	62 636	138 911
Endring i utsatt skatt	-24 301	-12 794
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>38 335</b>	<b>126 117</b>

#### Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	174 249	573 260
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	110 459	58 152
Avgitt konsernbidrag	-284 709	-631 412
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	62 636	138 911
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-62 636	-138 911
<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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 190 129	1 300 588	110 459
<b>Sum</b>	<b>1 190 129</b>	<b>1 300 588</b>	<b>110 459</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 190 129</b>	<b>1 300 588</b>	<b>110 459</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>261 828</b>	<b>286 129</b>	<b>24 301</b>



## Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 000 000	1 800 000	1 233 768	5 033 768
Årets resultat			135 914	135 914
Avgitt konsernbidrag (netto)			-222 073	-222 073
Pr 31.12	2 000 000	1 800 000	1 147 610	4 947 610

### Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Morselskapet Nordnes AS inngikk i 2016 avtale om konsernfinansiering. Sparebanken 1 SMN og Innovasjon Norge har gitt Nordnes AS lån pålydende kr 372 024 850 pr. 31.12.2022.

Eiendeler i morselskapet og i fem av datterselskapene er stillet som sikkerhet for lånene. Datterselskapene dette gjelder er Nordnes Eiendom AS, Bryggen AS, Torg Invest AS Nordnes Industri Og Mekaniske AS og Nordnes Kystfiske AS. Lånet nedbetales i henhold til gjeldende avdragsplan i morselskapet. Videre har Nordnes Eiendom AS lån i SpareBank 1 Nordvest. SpareBank 1 Nordvest har 1. prioritets pant i avtalte eiendeler i selskapet.

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	13 994 364	6 184 792
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 914 329	9 601 522
Bokført gjeld til kredittinstitusjoner i morselskap	372 024 850	399 412 372
Sum	390 939 179	409 013 894
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	17 702 984	14 167 584
Driftsløsøre, inventar og utstyr	29 700	58 000
Sum	17 732 684	14 225 584



## Noter til regnskapet 2022

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordnes Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000
Sum	2 000		2 000 000

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordnes AS	2 000	100	100

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Nordnes Eiendom AS er et heleid datterselskap av Nordnes AS, som har forretningskontor på Valderøya i Giske kommune. Konsernregnskap er utarbeidet i Nordnes AS.



BDO AS  
Nesevegen 3  
Postboks 93  
6067 Ulsteinvik

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordnes Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordnes Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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. 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 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>

BDO AS

Eldar Zahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WWQE-ZFOZE-6XNSM-KZAFM-E0F0J-6LWG



# PENNEO

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

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

## Eldar Per Zahl

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-1324127

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 13:01:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WWVQE-ZFOZE-6XNSM-KZAFM-EQFOJ-6LWVG

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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