



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	18 051 660	18 644 833
Sum inntekter		18 051 660	18 644 833
Kostnader			
Varekostnad		12 100 246	10 548 096
Lønnskostnad	2	439 921	24 986
Annen driftskostnad		631 712	467 744
Sum kostnader		13 171 879	11 040 827
Driftsresultat		4 879 781	7 604 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 491	2 012
Annen finansinntekt		3 735	2 253
Sum finansinntekter		8 226	4 265
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		4 615 000	
Annen rentekostnad		3 848 058	655 761
Annen finanskostnad		417 296	4 365 562
Sum finanskostnader		8 880 354	5 021 323
Netto finans		-8 872 128	-5 017 058
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 992 347	2 586 949
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	227 950	1 528 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 220 297	1 058 131
Årsresultat		-4 220 297	1 058 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 220 297	1 058 131
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 220 297	1 058 131
Sum overføringer og disponeringer		-4 220 297	1 058 131



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	5	63 363 921	64 174 623
Sum varige driftsmidler		63 363 921	64 174 623
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 300 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 300 000	7 930 000
Sum anleggsmidler		66 663 921	72 104 623
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 090 647	3 190 920
Sum fordringer		4 090 647	3 190 920
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	53 199	185 495
Sum investeringer		53 199	185 495
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 208 359	1 567 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 359	1 567 655
Sum omløpsmidler		5 352 205	4 944 070
SUM EIENDELER		72 016 126	77 048 693

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	10 181 738	10 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	10 281 738
Opptjent egenkapital			
Fonds	8	11 407 712	10 117 249
Annen egenkapital	8	-9 172 891	-3 662 131
Sum opptjent egenkapital		2 234 821	6 455 118
Sum egenkapital		12 516 559	16 736 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 465 420	3 237 470
Sum avsetninger for forpliktelser		3 465 420	3 237 470
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	46 379 272	54 190 963
Sum annen langsiktig gjeld		46 379 272	54 190 963
Sum langsiktig gjeld		49 844 692	57 428 433
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 906	90 668
Skyldig offentlige avgifter		28 710	
Annen kortsiktig gjeld	6	9 448 260	2 792 735
Sum kortsiktig gjeld		9 654 875	2 883 403
Sum gjeld		59 499 568	60 311 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 016 126	77 048 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 328655

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.03.2025

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.03.2025



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	18 051 660	18 644 833
Sum inntekter		18 051 660	18 644 833
Kostnader			
Varekostnad		12 100 246	10 548 096
Lønnskostnad	2	439 921	24 986
Annen driftskostnad		631 712	467 744
Sum kostnader		13 171 879	11 040 827
Driftsresultat		4 879 781	7 604 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 491	2 012
Annen finansinntekt		3 735	2 253
Sum finansinntekter		8 226	4 265
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		4 615 000	
Annen rentekostnad		3 848 058	655 761
Annen finanskostnad		417 296	4 365 562
Sum finanskostnader		8 880 354	5 021 323
Netto finans		-8 872 128	-5 017 058
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	227 950	1 528 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 220 297	1 058 131
Årsresultat		-4 220 297	1 058 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 220 297	1 058 131
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 220 297	1 058 131
Sum overføringer og disponeringer		-4 220 297	1 058 131



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	5	63 363 921	64 174 623
Sum varige driftsmidler		63 363 921	64 174 623
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 300 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 300 000	7 930 000
Sum anleggsmidler		66 663 921	72 104 623
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 090 647	3 190 920
Sum fordringer		4 090 647	3 190 920
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	53 199	185 495
Sum investeringer		53 199	185 495
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 208 359	1 567 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 359	1 567 655
Sum omløpsmidler		5 352 205	4 944 070
SUM EIENDELER		72 016 126	77 048 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	10 181 738	10 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	10 281 738



Opptjent egenkapital			
Fonds	8	11 407 712	10 117 249
Annen egenkapital	8	-9 172 891	-3 662 131
Sum opptjent egenkapital		2 234 821	6 455 118
Sum egenkapital		12 516 559	16 736 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 465 420	3 237 470
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 465 420	3 237 470
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	46 379 272	54 190 963
Sum annen langsiktig gjeld		46 379 272	54 190 963
Sum langsiktig gjeld		49 844 692	57 428 433
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 906	90 668
Skyldig offentlige avgifter		28 710	
Annen kortsiktig gjeld	6	9 448 260	2 792 735
Sum kortsiktig gjeld		9 654 875	2 883 403
Sum gjeld		59 499 568	60 311 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 016 126	77 048 693



Organisasjonsnr: 982 183 340
NANOK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note



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



Nanok Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	18 051 660	18 644 833
Sum driftsinntekter		18 051 660	18 644 833
Driftskostnader			
Varekostnad		12 100 246	10 548 096
Lønnskostnad	2	439 921	24 986
Annen driftskostnad		631 712	467 744
Sum driftskostnader		13 171 879	11 040 827
DRIFTSRESULTAT		4 879 781	7 604 007
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4 491	2 012
Annen finansinntekt		3 735	2 253
Sum finansinntekter		8 226	4 265
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		4 615 000	0
Annen rentekostnad		3 848 058	655 761
Annen finanskostnad		417 296	4 365 562
Sum finanskostnader		8 880 354	5 021 323
NETTO FINANSPOSTER		(8 872 128)	(5 017 058)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 992 347)	2 586 949
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	227 950	1 528 818
ORDINÆRT RESULTAT		(4 220 297)	1 058 131
ÅRSRESULTAT		(4 220 297)	1 058 131
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		(4 220 297)	1 058 131
SUM OVERF. OG DISP.		(4 220 297)	1 058 131



Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	5	63 363 921	64 174 623
Sum varige driftsmidler		63 363 921	64 174 623
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 300 000	7 930 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 300 000	7 930 000
SUM ANLEGGSMIDLER		66 663 921	72 104 623
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	4 090 647	3 190 920
Sum fordringer		4 090 647	3 190 920
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	53 199	185 495
Sum investeringer		53 199	185 495
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 208 359	1 567 655
SUM OMLØPSMIDLER		5 352 205	4 944 070
SUM EIENDELER		72 016 126	77 048 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	10 181 738	10 181 738
Sum innskutt egenkapital		10 281 738	10 281 738
Opptjent egenkapital			
Fonds	8	11 407 712	10 117 249
Annen egenkapital	8	(9 172 891)	(3 662 131)
Sum opptjent egenkapital		2 234 821	6 455 118
SUM EGENKAPITAL		12 516 559	16 736 856
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelses			
Utsatt skatt		3 465 420	3 237 470
Sum avsetning for forpliktelses		3 465 420	3 237 470
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	46 379 272	54 190 963
Sum annen langsiktig gjeld		46 379 272	54 190 963
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 844 692	57 428 433
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		177 906	90 668
Skyldig offentlige avgifter		28 710	0
Annen kortsiktig gjeld	6	9 448 260	2 792 735
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 654 875	2 883 403
SUM GJELD		59 499 568	60 311 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 016 126	77 048 693



Nanok Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2023

Note	31.12.2023	31.12.2022
------	------------	------------

Bærum, 6 mars 2025
Styret for Nanok Eiendom AS

Espen Myrvold
Styreleder



Nanok Eiendom AS

Noter 2023

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:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) 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 som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers

Noter for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS

Noter 2023

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".

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2023	2022
Leieinntekter	2.212.219	644.240
Verdiendring investeringseiendom	1.654.441	6.631.693
Salg eiendom	14.185.000	11.368.900
Sum Annen driftsinntekt	18.051.660	18.644.833

Noter for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS

Noter 2023

Note 2 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	385 000	0
Arbeidsgiveravgift	54 285	0
Pensjonskostnader	0	24 986
Andre lønnsrelaterte ytelser	636	0
Totalt	439 921	24 986

Det var en fast ansatt i selskapet pr. 31.12.2023 Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 992 347
+ Permanente og andre forskjeller	5 028 484
+ Endring i midlertidige forskjeller	-2 866 980
= Inntekt	-1 830 844

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	227 950
= Ordinær skattekostnad	227 950
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

	2023	2022
+ Driftsmidler inkl. goodwill	16 622 512	15 266 738
+ Gevinst- og tapskonto	3 221 579	1 710 373

Noter for Nanok Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982183340



Nanok Eiendom AS

Noter 2023

- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	4 092 181	2 261 337
= Grunnlag utsatt skatt	15 751 911	14 715 774
Utsatt skatt	3 465 420	3 237 470

Note 5 - Investerings eiendommer

Utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmeglere. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

	2023	2022
Bokført verdi 01.01	64.174.623	15.790.000
Tilgang fra kjøp	9.283.955	41.752.929
Avgang fra salg	11.749.096	
Netto endring i virkelig verdi	1.654.441	6.631.693
Bokført verdi 31.12	63.363.922	64.174.623

Investerings eiendom for 2023 består av eiendom i Vollsveien 90A, Hamangskogen 21, Halfdan Svartesgt 41, Arne Beckers gate 6, Nadderudveien 173 og Nedre Prinsdalvei 100D.

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. 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 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

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

Selskap	Antall	Bokført verdi
Byrom AS (50% av aksjene-50% stemmeandel))	200	3.300.000
Byrom 2 AS (50% av aksjene-50% stemmeandel)	15	0.000
Sum		3.300.000

Byrom AS

Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune

Nanok Eiendom AS har gjeld til Byrom AS på kr. 772.219.-. Det er ikke betalt renter på fordringen i 2023.



Nanok Eiendom AS

Noter 2023

Resultat etter skatt pr. 31.12.23 er: kr. -26.452.159
Egenkapital pr. 31.12.23 er: kr. 6.700.173
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 2023.
Resultat etter skatt pr. 31.12.23 er: kr. -19.568.663
Egenkapital pr. 31.12.23 er: kr. -3.442.661
Tallene gjelder for hele selskapet.

Selskapet har i 2023 solgt aksjene i Frogner Bolig AS.

Note 7 - 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	1 000	100,00 %

Note 8 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	100 000	10 181 738	10 117 249	-3.662.131	16.736.856
+Fra årets resultat			1.290.464	-5.510.761	-4.220.297
+/-Andre transaksjoner					
=Pr 31.12.	100 000	10 181 738	11 407 712	-9.172.891	12.516.559

Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

Nanok Eiendom AS har gjeld til kredittinstitusjoner kr. 46.379.272.-. Løpetid er under 5 år. Selskapets aksjonær har stillet personlig sikkerhet for lånene.



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 underskudd på NOK 4 220 297. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. 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.

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



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

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

Nesbru, 6. mars 2025

Stiansen & Co AS

Hanne With Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

BJØRNSTAD, HANNE WITH



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

07.03.2025 12:26:43

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.