



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 563 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

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: HØILUND REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.08.2022

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, 20.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		255 000	240 000
Sum inntekter		255 000	240 000
Kostnader			
Varekostnad			28 750
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	87 564	54 921
Sum kostnader		87 564	83 671
Driftsresultat		167 436	156 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		240	21
Sum finansinntekter		240	21
Annen rentekostnad			1 786
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader			1 871
Netto finans		240	-1 850
Ordinært resultat før skattekostnad		167 676	154 479
Skattekostnad på ordinært resultat	6	36 889	34 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 787	120 101
Årsresultat	5	130 787	120 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		130 787	120 101
Totalresultat		130 787	120 101
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		130 787	120 101
Sum overføringer og disponeringer		130 787	120 101



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 4	11 195 288	5 781 979
Fordringer			
Kundefordringer		12 802	30 000
Andre kortsiktige fordringer		6 000	6 348
Sum fordringer		18 802	36 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		745 768	1 130 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		745 768	1 130 512
Sum omløpsmidler		11 959 858	6 948 839
SUM EIENDELER		11 959 858	6 948 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		900 248	769 461
Sum opptjent egenkapital		900 248	769 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	5	924 678	793 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 313 346	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	896 081
Sum annen langsiktig gjeld		10 109 427	5 896 081
Sum langsiktig gjeld		10 109 427	5 896 081
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	873 864	194 488
Betalbar skatt	6	36 889	34 378
Annen kortsiktig gjeld		15 000	30 000
Sum kortsiktig gjeld		925 753	258 866
Sum gjeld		11 035 180	6 154 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 959 858	6 948 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 904584

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 563 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

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: HØILUND REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.08.2022

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, 29.08.2022



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		255 000	240 000
Sum inntekter		255 000	240 000
Kostnader			
Varekostnad			28 750
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	87 564	54 921
Sum kostnader		87 564	83 671
Driftsresultat		167 436	156 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		240	21
Sum finansinntekter		240	21
Annen rentekostnad			1 786
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader			1 871
Netto finans		240	-1 850
Ordinært resultat før skattekostnad		167 676	154 479
Skattekostnad på ordinært resultat	6	36 889	34 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 787	120 101
Årsresultat	5	130 787	120 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		130 787	120 101
Totalresultat		130 787	120 101
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		130 787	120 101
Sum overføringer og disponeringer		130 787	120 101



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 4	11 195 288	5 781 979
Fordringer			
Kundefordringer		12 802	30 000
Andre kortsiktige fordringer		6 000	6 348
Sum fordringer		18 802	36 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		745 768	1 130 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		745 768	1 130 512
Sum omløpsmidler		11 959 858	6 948 839
SUM EIENDELER		11 959 858	6 948 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		900 248	769 461
Sum opptjent egenkapital		900 248	769 461
Sum egenkapital	5	924 678	793 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 313 346	5 000 000



Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	896 081
Sum annen langsiktig gjeld		10 109 427	5 896 081
Sum langsiktig gjeld		10 109 427	5 896 081
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	873 864	194 488
Betalbar skatt	6	36 889	34 378
Annen kortsiktig gjeld		15 000	30 000
Sum kortsiktig gjeld		925 753	258 866
Sum gjeld		11 035 180	6 154 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 959 858	6 948 839



Organisasjonsnr: 919 563 419
NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Høilund Revisjon AS
Postboks 206, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Vestbygata 55

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 990977216
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Nordic Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på kr 130 787. 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 resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Lillestrøm, 04.08.2022
Høilund Revisjon AS

Liv Kari Høilund
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		255 000	240 000
Sum driftsinntekter		255 000	240 000
Varekostnad		0	28 750
Annen driftskostnad	2	87 564	54 921
Sum driftskostnader		87 564	83 671
Driftsresultat		167 436	156 329
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		240	21
Annen rentekostnad		0	1 786
Annen finanskostnad		0	85
Resultat av finansposter		240	-1 850
Ordinært resultat før skattekostnad		167 676	154 479
Skattekostnad på ordinært resultat	6	36 889	34 378
Ordinært resultat		130 787	120 101
Årsresultat	5	130 787	120 101
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		130 787	120 101
Sum overføringer		130 787	120 101



BALANSE

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	1, 4	11 195 288	5 781 979
FORDRINGER			
Kundefordringer		12 802	30 000
Andre kortsiktige fordringer		6 000	6 348
Sum fordringer		18 802	36 348
Bankinnskudd, kontanter o.l.		745 768	1 130 512
Sum omløpsmidler		11 959 858	6 948 839
Sum eiendeler		11 959 858	6 948 839



BALANSE

NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		900 248	769 461
Sum opptjent egenkapital		900 248	769 461
Sum egenkapital	5	924 678	793 891
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 313 346	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 796 081	896 081
Sum annen langsiktig gjeld		10 109 427	5 896 081
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	873 864	194 488
Betalbar skatt	6	36 889	34 378
Annen kortsiktig gjeld		15 000	30 000
Sum kortsiktig gjeld		925 753	258 866
Sum gjeld		11 035 180	6 154 947
Sum egenkapital og gjeld		11 959 858	6 948 839

02.08.2022

Styret i Nordic Eiendomsutvikling AS

Stian Magelssen
styreleder

Kristian Mønnich
styremedlem



Noter 2021

Nordic Eiendomsutvikling AS

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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.

ANLEGGSKONTRAKTER

Små foretak kan velge å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter/anleggskontrakter når kontrakten er fullført. Ved bruk av fullført kontrakt metode skal påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

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.

Note 2 Lønnskostnader

Nordic Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Org.nr. 919 563 419



Noter 2021

Nordic Eiendomsutvikling AS

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NORDIC EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bad & Rør Teknikk AS	150	50,0	50,0
Stima AS	150	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0

Note 4 Langsiktig gjeld/Kortsiktig Gjeld /Nærstående

LÅNEKAPITAL PER 31.12.2021:

	Bokført verdi	Leverandørgjeld	Anne KS Gjeld
Lån fra aksjonærer og andre nærstående:			
Bad & Rør Teknikk AS	0	62 422	
Stima AS	-1 796 081		
Stima Bygg AS(eies 100% av Stima AS)		796 720	
Sum lånekapital	-1 796 081	859 142	0

ØVRIG LÅNEKAPITAL PER 31.12.2021

	Bokført verdi
Lån fra:	
Bank	-4 000 000
Bank, byggelån	-4 313 346
SUM LÅNEKAPITAL	-8 313 346

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 8 313 346. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 11 195 288. Banken har pant på inntil kr. 15 000 000.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 31.12.2020	30 000	763 891	793 891
Årets resultat		130 787	130 787
Pr. 31.12.2021	30 000	894 678	924 678

Org.nr. 919 563 419



Noter 2021

Nordic Eiendomsutvikling AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	36 889	34 378
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	36 889	34 378
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	167 676	154 479
Permanente forskjeller	0	1 786
Skattepliktig inntekt	167 676	156 265
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 889	34 378
Sum betalbar skatt i balansen	36 889	34 378

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

	2021	2020	Endring
Fordringer	-50 000	-50 000	0
Sum	-50 000	-50 000	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	50 000	50 000	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.