



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 925 357  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET NORLUND AS  
Forretningsadresse: Tingplassen 1  
6440 ELNESVÅGEN

### 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: Ole Rødal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### 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, 16.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 510 911	4 271 108
Annen driftsinntekt	2	886 539	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 397 450</b>	<b>4 271 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	655 145	458 742
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 765 449	1 777 800
Annen driftskostnad		1 973 022	941 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 393 616</b>	<b>3 178 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 003 834</b>	<b>1 092 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		85 892	59 808
Annen finansinntekt		17 316	15 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 208</b>	<b>75 795</b>
Annan rentekostnad		780 442	531 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>780 442</b>	<b>531 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-677 234</b>	<b>-455 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>326 600</b>	<b>637 572</b>
Skattekostnad på resultat	4	72 296	140 265
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Avsatt til annen egenkapital		254 304	497 307



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringar		254 304	497 307



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	4	2 249 086	2 236 055
<b>Sum immaterielle egedelar</b>		<b>2 249 086</b>	<b>2 236 055</b>
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	11 894 206	13 223 930
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2, 6	585 199	585 199
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	202 000	64 000
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	2, 6	<b>12 681 404</b>	<b>13 873 129</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>14 930 490</b>	<b>16 109 183</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer		337 759	
Andre kortsiktige fordringer		11 697	91 026
<b>Sum krav</b>		<b>349 456</b>	<b>91 026</b>
<b>Bankinnskott, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 800 916	5 310 881
<b>Sum bankinnskott, kontantar og liknande</b>		<b>6 800 916</b>	<b>5 310 881</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>7 150 373</b>	<b>5 401 907</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>

## BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

### Eigenkapital

#### Innskoten eigenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital		600 000	600 000
Overkurs		6 890 213	6 890 213
<b>Sum innskoten egenkapital</b>		<b>7 490 213</b>	<b>7 490 213</b>
<b>Opptent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		751 611	497 307
<b>Sum opptent egenkapital</b>		<b>751 611</b>	<b>497 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>8 241 824</b>	<b>7 987 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	4		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjonar	6	12 472 725	13 099 643
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>	6	<b>12 472 725</b>	<b>13 099 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 472 725</b>	<b>13 099 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 405	14 636
Betalbar skatt	4	85 327	315 149
Skattetrekk og andre trekk		264 706	39 572
Annen kortsiktig gjeld		227 876	54 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 366 314</b>	<b>423 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 839 039</b>	<b>13 523 571</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395306

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 925 357  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSELSKAPET NORLUND AS  
Forretningsadresse: Tingplassen 1  
6440 ELNESVÅGEN

#### 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: Ole Rødal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 930 925 357  
EIENDOMSELSKAPET NORLUND AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 510 911	4 271 108
Annen driftsinntekt	2	886 539	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 397 450</b>	<b>4 271 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	655 145	458 742
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 765 449	1 777 800
Annen driftskostnad		1 973 022	941 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 393 616</b>	<b>3 178 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 003 834</b>	<b>1 092 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		85 892	59 808
Annen finansinntekt		17 316	15 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 208</b>	<b>75 795</b>
Annan rentekostnad		780 442	531 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>780 442</b>	<b>531 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-677 234</b>	<b>-455 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	72 296	140 265
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Avsatt til annen egenkapital		254 304	497 307
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>



Organisasjonsnr: 930 925 357  
EIENDOMSELSKAPET NORLUND AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	4	2 249 086	2 236 055
<b>Sum immaterielle egedelar</b>		<b>2 249 086</b>	<b>2 236 055</b>
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	11 894 206	13 223 930
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2, 6	585 199	585 199
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 6	202 000	64 000
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	<b>2, 6</b>	<b>12 681 404</b>	<b>13 873 129</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>14 930 490</b>	<b>16 109 183</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer		337 759	
Andre kortsiktige fordringer		11 697	91 026
<b>Sum krav</b>		<b>349 456</b>	<b>91 026</b>
<b>Bankinnskott, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	6 800 916	5 310 881
<b>Sum bankinnskott, kontantar og liknande</b>		<b>6 800 916</b>	<b>5 310 881</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>7 150 373</b>	<b>5 401 907</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Aksjekapital		600 000	600 000
Overkurs		6 890 213	6 890 213
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>7 490 213</b>	<b>7 490 213</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annen egenkapital		751 611	497 307



<b>Sum opptent egenkapital</b>		<b>751 611</b>	<b>497 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 241 824</b>	<b>7 987 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	4		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til			
kredittinstitusjonar	6	12 472 725	13 099 643
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>12 472 725</b>	<b>13 099 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 472 725</b>	<b>13 099 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 405	14 636
Betalbar skatt	4	85 327	315 149
Skattetrekk og andre trekk		264 706	39 572
Annen kortsiktig gjeld		227 876	54 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 366 314</b>	<b>423 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 839 039</b>	<b>13 523 571</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>



Organisasjonsnr: 930 925 357  
EIENDOMSELSKAPET NORLUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Tal på årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

**Konsernregneskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd Årets Fjorårets

Pantstillingar Beløp

Behaldning av egne aksjar Tal på aksjar Pålydande Andel av aksjek.



KPMG AS  
Grandfjæra 24C  
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Norlund AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Norlund AS som 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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.

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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 22. april 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor



## EIENDOMSSELSKAPET NORLUND AS

### Styrets redegjørelse for driften av EIENDOMSSELSKAPET NORLUND AS 2023

#### Selskapets virksomhet og lokalitet

Selskapets formål er å erverve, forvalte, og leie ut næringseiendommer. Selskapet har sitt hovedkontor i Elnesvågen i Hustadvika kommune.

#### Aksjonærstruktur

Hustadvika kommune er eneaksjonær i Eiendomsselskapet Norlund AS.

#### Videre drift

I samsvar med kravet i norsk regnskapslovgivning bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskapet ut fra forutsetningen om videre drift er til stede.

#### Arbeidsmiljø/likestilling

Arbeidsmiljøet er godt.

Det er ikke registrert sykefravær i 2023. Det er heller ikke registrert ulykker eller uhell knyttet til selskapets drift.

Selskapets styre består av to kvinner og en mann..

#### Ytre miljø

Selskapets aktivitet er av en slik art at det ikke forurenser det ytre miljø.

#### Risikoforhold

En vesentlig del av selskapets eiendomsmasse er utleid til Hustadvika kommune og staten (NAV). NAV har varslet at de skal in i nye lokaler i løpet av 2024. Styret er oppmerksom på dette forholdet og arbeider med å finne nye leietakere.

Av øvrige risikoforhold er det faren for brann og vannskader som er mest fremtredende. Disse risikoforholdene har styret langt på vei eliminert gjennom gode og fullstendige forsikringsordninger.

#### Daglig leder og styret

Georg Iversen fratrådte sin stilling i selskapet 10. mai 2023. Ole Rødal overtok som daglig leder fra samme tidspunkt.

På ekstraordinær generalforsamling i 21. februar 2024 gikk styrets leder Per Sverre Ersvik og Nils Christian Harnes ut av styret. Tove Hennøen ble valgt til ny styreleder og Hans Martin Bull Iversen ble valgt til nytt styremedlem.



## EIENDOMSSELSKAPET NORLUND AS

### Utleieoversikt

Sentraladministrasjonen i Hustadvika kommune herunder Samfunnsutvikling  
NAV – kontor – Hustadvika (statlig og kommunal del) – Tingplassen 1  
Bøen 7 (Blinkbygget), underetasjen. Kirken i Hustadvika  
Bøen 7 (Blinkbygget) 2. etasje. Dagsenter for funksjonshemmede (Aktivitetshuset)  
Bøen 5 (Gulhuset) står tomt. Planen er at det skal rives.  
Elnesvågveien 57 - bolighus

Samlet utleieareale til kommunen, inklusive NAV kontorene, kantine og kommunestyresal er på 3334,3 m<sup>2</sup>. Leiekontraktene med kommunen ble sist fornyet i 2020.

### Investeringer/vedlikehold

I 2023 er lokalene til fovaltningskontoret (7 kontor) i 1. etasje oppgradert. Alt bortsett fra gulvbelegg er fornyet.  
Det er innhentet tilbud på sanering av «Gulhuset».

### Stilling og resultat

Selskapets egenkapital per 31.12.2023 utgjør 8,2 mill. kroner.

Selskapets styre konstaterer at det er betydelige underliggende verdier i selskapet og at resultatet er akseptabelt. Selskapets drift ga i år 2023 et regnskapsmessig positivt resultat på kr. 254 304 (497 307). Overskuddet for 2023 foreslås tillagt egenkapitalen som vist i note 5.

Etter styrets mening gir årsregnskapet for 2023 et fullstendig og korrekt bilde av selskapets aktivitet og drift i 2023.

Elnesvågen 18. april 2024

Tove Hennøen, styreleder

Hans Martin Bull Iversen, styremedlem

Lisbeth Valle, styremedlem

Ole Rødal, daglig leder



## 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."

### Rødal, Ole

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsselskapet Norlund AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2637717  
IP: 77.223.xxx.xxx  
2024-04-18 13:21:00 UTC



### Iversen, Hans Martin Bull

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsselskapet Norlund AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-155807  
IP: 77.223.xxx.xxx  
2024-04-18 13:59:14 UTC



### Valle, Lisbeth

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsselskapet Norlund AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-463193  
IP: 77.16.xxx.xxx  
2024-04-18 15:13:06 UTC



### Henøen, Tove

Styreleder

På vegne av: Eiendomsselskapet Norlund AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-687912  
IP: 193.213.xxx.xxx  
2024-04-22 09:03:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J5TXU-3HSON-OTK44-IBM18-PE51J-UPS1W3

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>



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsselskapet Norlund AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Note til regnskapet

Org.nr.: 930 925 357



### Eiendomsselskapet Norlund AS

Årsregnskap 2023

#### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		4 510 911	4 271 108
Annen driftsinntekt	2	886 539	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 397 450</b>	<b>4 271 108</b>
Lønnskostnad	3	655 145	458 742
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 765 449	1 777 800
Annen driftskostnad		1 973 022	941 766
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 393 616</b>	<b>3 178 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 003 834</b>	<b>1 092 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 892	59 808
Annen finansinntekt		17 316	15 987
Annen rentekostnad		780 442	531 023
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-677 234</b>	<b>-455 229</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>326 600</b>	<b>637 572</b>
Skattekostnad på resultat	4	72 296	140 265
<b>Resultat</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>254 304</b>	<b>497 307</b>
<b>Anvendelse</b>			
Avsatt til annen egenkapital		254 304	497 307
<b>Sum anvendelse</b>		<b>254 304</b>	<b>497 307</b>



## Eiendomsselskapet Norlund AS

Årsregnskap 2023

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 249 086	2 236 055
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 249 086</b>	<b>2 236 055</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	11 894 206	13 223 930
Anlegg under utførelse	2, 6	585 199	585 199
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	202 000	64 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 6</b>	<b>12 681 404</b>	<b>13 873 129</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 930 490</b>	<b>16 109 183</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		337 759	0
Andre kortsiktige fordringer		11 697	91 026
<b>Sum fordringer</b>		<b>349 456</b>	<b>91 026</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 800 916	5 310 881
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 150 373</b>	<b>5 401 907</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>



### Eiendomsselskapet Norlund AS

Årsregnskap 2023

#### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		600 000	600 000
Overkurs		6 890 213	6 890 213
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 490 213</b>	<b>7 490 213</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		751 611	497 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>751 611</b>	<b>497 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 241 824</b>	<b>7 987 520</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 472 725	13 099 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>12 472 725</b>	<b>13 099 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 405	14 636
Betalbar skatt	4	85 327	315 149
Skattetrekk og andre trekk		264 706	39 572
Annen kortsiktig gjeld		227 876	54 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 366 314</b>	<b>423 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 839 039</b>	<b>13 523 571</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 080 863</b>	<b>21 511 090</b>

Elnesvågen, 18.04.2024

Styret i Eiendomsselskapet Norlund AS

Tove Henøen  
styreleder

Lisbeth Valle  
styremedlem

Hans Martin Bull Iversen  
styremedlem

Ole Rødal  
daglig leder



## Note 1 - Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter

Selskapets formål er å erverve, forvalte og leie ut næringseiendommer. Selskapet har sitt hovedkontor i Elnesvågen i Hustadvika kommune.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2023. Notene er en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger.

Alle leieavtaler kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	40 342 426	918 785	585 199	41 846 410
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	590 080	142 106		732 186
- Avgang i året	158 461			158 461
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>40 774 045</b>	<b>1 060 891</b>	<b>585 199</b>	<b>42 420 136</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	28 879 840	858 892		29 738 732
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>11 894 205</b>	<b>202 000</b>	<b>585 199</b>	<b>12 681 404</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 761 343	4 106		1 765 449
Økonomisk levetid	5-30 år	0-20 år		

Selskapet har i 2023 solgt deler av et tomt - gevinst er bokført under regnskapslinje Annen driftsinntekt.



## Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	571 940	400 934
Arbeidsgiveravgift	80 920	57 360
Andre ytelser	2 286	447
<b>Sum</b>	<b>655 145</b>	<b>458 742</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	85 327	315 149
Endring i utsatt skattefordel	-13 031	-174 884
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>72 296</b>	<b>140 265</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	326 600	637 572
Permanente forskjeller	2 018	0
Endring i midlertidige forskjeller	59 234	794 925
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>387 852</b>	<b>1 432 496</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	85 327	315 149
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>85 327</b>	<b>315 149</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-10 330 766	-9 411 905	918 861
Gevinst – og tapskonto	107 647	-751 980	-859 627
<b>Sum</b>	<b>-10 223 119</b>	<b>-10 163 885</b>	<b>59 234</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-10 223 119</b>	<b>-10 163 885</b>	<b>59 234</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 249 086</b>	<b>-2 236 055</b>	<b>13 031</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	600 000	6 890 213	497 307	7 987 520
Pr. 01.01.2023	600 000	6 890 213	497 307	7 987 520
Årets overskudd			254 304	254 304
Pr. 31.12.2023	600 000	6 890 213	751 611	8 241 824

## Note 6 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 472 725	13 099 643
Sum	12 472 725	13 099 643

### Balanseført verdi av eiendeler som sikkerhet for pantegjeld

	2023	2022
Varige driftsmidler	12 681 404	13 873 129
Sum	12 681 404	13 873 129

### Gjeld som forfaller om mer enn fem år

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 338 753	11 655 133
Sum	11 338 753	11 655 133

## Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 66 236.