



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 319 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skoledalsveien 26
8890 LEIRFJORD

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: Pål Andreas Einmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			4 062
Sum inntekter			4 062
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	55 212	35 037
Sum kostnader		55 212	35 037
Driftsresultat		-55 212	-30 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5
Sum finansinntekter			5
Annen rentekostnad	3, 4	27 399	-61 294
Annen finanskostnad		57	359
Sum finanskostnader		27 456	-60 935
Netto finans		-27 456	60 940
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-82 668	29 965
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 668	29 965
Årsresultat	6	-82 668	29 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-82 668	29 965
Totalresultat		-82 668	29 965
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-82 668	29 965
Sum overføringer og disponeringer		-82 668	29 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 7	2 185 380	2 091 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	108 285	3 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 285	3 313
Sum omløpsmidler		2 293 665	2 095 163
SUM EIENDELER	1	2 293 665	2 095 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	216 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		372 000	
Annen innskutt egenkapital		-15 523	-15 523
Sum innskutt egenkapital		572 477	14 477
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap		140 680	58 011
Sum opptjent egenkapital		-140 680	-58 011
Sum egenkapital	6, 10	431 797	-43 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 472 654	1 501 741
Øvrig langsiktig gjeld	4	388 674	630 003
Sum annen langsiktig gjeld		1 861 328	2 131 744
Sum langsiktig gjeld		1 861 328	2 131 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		540	6 953
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4, 5		
Sum kortsiktig gjeld		540	6 953
Sum gjeld		1 861 868	2 138 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1	2 293 665	2 095 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 391537

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 319 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skoledalsveien 26
8890 LEIRFJORD

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: Pål Andreas Einmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORDLAND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			4 062
Sum inntekter			4 062
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	55 212	35 037
Sum kostnader		55 212	35 037
Driftsresultat		-55 212	-30 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5
Sum finansinntekter			5
Annen rentekostnad	3, 4	27 399	-61 294
Annen finanskostnad		57	359
Sum finanskostnader		27 456	-60 935
Netto finans		-27 456	60 940
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-82 668	29 965
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	-82 668	29 965
Årsresultat	6	-82 668	29 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-82 668	29 965
Totalresultat		-82 668	29 965
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-82 668	29 965
Sum overføringer og disponeringer		-82 668	29 965



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORDLAND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 3, 7 2 185 380 2 091 850

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8

108 285 3 313

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

108 285 3 313

Sum omløpsmidler

2 293 665 2 095 163

SUM EIENDELER

1 2 293 665 2 095 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

9 216 000 30 000

Beholdning av egne aksjer

9

Overkurs

372 000

Annen innskutt egenkapital

-15 523 -15 523

Sum innskutt egenkapital

572 477 14 477

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

10

Udekket tap

140 680 58 011

Sum opptjent egenkapital

-140 680 -58 011

Sum egenkapital

6, 10 431 797 -43 534

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

7 1 472 654 1 501 741

Øvrig langsiktig gjeld

4 388 674 630 003

Sum annen langsiktig gjeld

1 861 328 2 131 744

Sum langsiktig gjeld

1 861 328 2 131 744



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		540	6 953
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4, 5		
Sum kortsiktig gjeld		540	6 953
Sum gjeld		1 861 868	2 138 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1	2 293 665	2 095 163



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORLAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

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



Årsoppgjør

2021

Nordland Eiendom AS

Org.nr. 988 950 572



Resultatregnskap			
Nordland Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		0	4 062
Sum driftsinntekter		0	4 062
Annen driftskostnad	2	55 212	35 037
Sum driftskostnader		55 212	35 037
Driftsresultat		-55 212	-30 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	5
Annen rentekostnad	3, 4	27 399	-61 294
Annen finanskostnad		57	359
Resultat av finansposter		-27 456	60 940
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-82 668	29 965
Ordinært resultat		-82 668	29 965
Årsresultat	6	-82 668	29 965
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	29 965
Overført til udekket tap		82 668	0
Sum overføringer		-82 668	29 965
Nordland Eiendom AS		Side 2	



Balanse

Nordland Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	3, 7	2 185 380	2 091 850
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	108 285	3 313
Sum omløpsmidler		2 293 665	2 095 163
Sum eiendeler	1	2 293 665	2 095 163

**Balanse**

Nordland Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	216 000	30 000
Overkurs		372 000	0
Annen innskutt egenkapital		-15 523	-15 523
Sum innskutt egenkapital		572 477	14 477
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-140 680	-58 011
Sum opptjent egenkapital		-140 680	-58 011
Sum egenkapital	6, 10	431 797	-43 534
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 472 654	1 501 741
Øvrig langsiktig gjeld	4	388 674	630 003
Sum annen langsiktig gjeld		1 861 328	2 131 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		540	6 953
Sum kortsiktig gjeld		540	6 953
Sum gjeld		1 861 868	2 138 697
Sum egenkapital og gjeld	1	2 293 665	2 095 163

Leirfjord, den, 25.05.2022

Geir Arne Brattli
styremedlem

Pål Andreas Einmo
styreleder/daglig leder



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for igjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. For varer i arbeid er lånerenter aktivert.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel føres ikke i balansen.

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas den som utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Rentekostnader knyttet til ekstern finansiering av selskapets tomteområde som skal videreselges balanseføres sammen med øvrige kostnader knyttet til anskaffelsen.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er i 2021 ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder eller andre ledende personer.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet kommer ikke inn under kravene om å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Selskapet har fravalgt revisor og det er således ikke utbetalt godtgjørelse til revisor. I 2021 er det betalt honorar i forbindelse med utvidelse av aksjekapital til revisor med kr 4 750



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 3 - Varelager

I selskapets varebeholdning inngår utviklingskostnader og tomtekjøp for boligprosjekt under utvikling. Lånerenter 2021 inngår i varebeholdningen, kr 95 530. Prosjektet forventes å gi et positivt bidrag ved ferdigstillelse. Ved årets utgang er bokført verdi av ervervede tomter kr 2 185 380. Vedrørende vurdering av virkelig verdi, se note 10.

Note 4 - Mellomværende med aksjonærer, ledende ansatte m.v.

Selskapet har ansvarlig gjeld til følgende aksjonærer og nærstående til aksjonærer::

Navn	Lån	Renter
Nordland Consult AS	186 714	15 825
Brattli Bygg og Eiendom AS	111 274	7 597
Brattli Takst og Byggvurdering AS	36 367	1 871
Asplund Eiendom	52 205	2 205
Geir Arne Brattli	2 114	1 044
Sum ansvarlig lån	388 674	28 542

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-82 668	29 965
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-29 965
Skattepliktig inntekt	-82 668	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-347 325	-264 657	82 668
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	347 325	264 657	-82 668



Noter

Nordland Eiendom AS

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
----------------------------	---	---	---

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	-15 523	0	14 477
Årets resultat				-82 668	-82 668
Emisjon	186 000	372 000		0	558 000
Pr 31.12.2021	216 000	372 000	-15 523	-82 668	489 809

Note 7 - Gjeld, pantestillelser og garantier mv

Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 472 654	1 501 741
Sum	1 472 654	1 501 741

Andel av gjeld som forfaller etter 5 år:	1 173 069	1 202 156
--	-----------	-----------

Bokført verdi på eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Varer under tilvirkning	2 185 380	2 091 850
Sum	2 185 380	2 091 850

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i selskapets kjøpte eiendom gnr 50 bnr 4, et prosjekt under utførelse som skal utvikles og selges videre. I tillegg har eierne av selskapene som er aksjonærer i selskapet, Pål Andreas Einmo og Geir Arne Brattli, stilt personlige kausjon for lånebeløpet på kr 200 000,- hver, tilsammen kr 400 000,-.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordland Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	216	1 000,0	216 000
Sum	216		216 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Geir Arne Brattli	108	50,0	50,0
Nordland Consult AS	108	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	216	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Geir Arne Brattli	styremedlem	108
Totalt antall aksjer		108

Note 10 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et underskudd på kr. 82 668 etter skatt, mot overskudd på kr. 29 965 i 2020. Det vises til note 3 vedr korrigeret føring av renter som skal legges til varelager. Korreksjonsføringen er vesentlig årsak til forskjell i resultat mellom i år og i fjor.

Styret har tatt grep i løpet av 2021 for å styrke egenkapital og likviditet ved å styrke egenkapitalen med kr 558 000,-, hvorav kr 250 000 er tilført i likviditet mens øvrig er gjeld til aksjonær som er konvertert til egenkapital.

Soliditeten og likviditeten i selskapet er ved årsskifte tilfredsstillende, men selskapet har igangsatt prosess for skifte av bankforbindelse for å sikre selskapet tilfredsstillende fremtidig finansiering, inntil realisasjon kan skje, jrf note 3.

Styret er av den oppfatning at det ligger betydelige fremtidige verdier i selskapets tomteområde. En del samfunnsmessige forhold relatert til sykehusstruktur er avklart med hoved-sykehus plassert i "Sandnessjøen og omegn". Det er forventet betydelig økning i ansatte i det nye hoved-sykehuset i forhold til i dag. Styret mener at selskapets mulighet til realisering av tomteområdet har økt betraktelig, da tomteområdet plassering i forhold til sykehuset vil være godt innenfor det som forventes av akseptabel avstand for arbeidsreiser.

Styrets vurdering av merverdi i eiendommen er som følger:

Foreløpig prospekt (reguleringsplan) viser at det kan bygges ut med 48 tomter til en forsiktig vurdert pris for selskapet på kr 500 000, total brutto verdi-anslag ca kr 24 millioner. Som følge av dette mener selskapets styre at kravet til virkelig egenkapital er oppfylt.



Noter

Nordland Eiendom AS

Styret vurderer, ut fra gjennomført emisjon og reel verdi på selskapets tomteareal, at forutsetningene for fortsatt drift er forsvarlig. Styret legger dette til grunn for sin virksomhet i 2022.