



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 200
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEST-EIENDOM AS
Forretningsadresse: Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

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: Osmund Løge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 8	64 562 602	79 817 700
Annen driftsinntekt		190 000	190 000
Sum inntekter		64 752 602	80 007 700
Kostnader			
Varekostnad	13	53 116 155	59 850 653
Lønnskostnad	3	1 308 001	1 271 358
Ordinær avskrivning	4	24 200	34 288
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 13	3 264 047	4 302 316
Sum kostnader		57 712 402	65 458 614
Driftsresultat		7 040 200	14 549 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 494	95 992
Annen finansinntekt		8 000	11 559
Sum finansinntekter		103 494	107 551
Annen rentekostnad		1 016 015	2 729 909
Sum finanskostnader		1 016 015	2 729 909
Netto finans		-912 521	-2 622 358
Ordinært resultat før skattekostnad		6 127 678	11 926 728
Skattekostnad	5	1 348 090	2 626 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 779 588	9 300 476
Årsresultat		4 779 588	9 300 476
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 779 588	9 300 476
Totalresultat		4 779 588	9 300 476



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	7 000 000
Konsernbidrag	6, 6	-220 412	2 300 476
Sum overføringer og disponeringer		4 779 588	9 300 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4, 11	61 512	29 700
Sum varige driftsmidler		61 512	29 700
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	4 000 000	4 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 000 000	4 000 000
Sum anleggsmidler		4 061 512	4 029 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 11	128 903 574	146 034 584
Fordringer			
Kundefordringer	8, 11	39 563 020	31 097 191
Andre fordringer			11 162
Sum fordringer		39 563 020	31 108 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	18 787 857	11 119 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 787 857	11 119 737
Sum omløpsmidler		187 254 451	188 262 674
SUM EIENDELER		191 315 963	192 292 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000)	6	7 000 000	7 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 000 000	7 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	34 342 262	34 562 673
Sum opptjent egenkapital		34 342 262	34 562 673
Sum egenkapital		41 342 262	41 562 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 756 784	2 840 289
Sum avsetninger for forpliktelser		3 756 784	2 840 289
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	115 477 627	114 627 627
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld		115 477 627	114 627 627
Sum langsiktig gjeld		119 234 411	117 467 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	15 671 383	12 561 081
Leverandørgjeld	13	9 006 666	1 167 440
Betalbar skatt	5	431 595	2 360 578
Skyldige offentlige avgifter		110 895	89 517
Foreslått utbytte		5 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	518 751	10 083 170
Sum kortsiktig gjeld		30 739 290	33 261 786
Sum gjeld		149 973 701	150 729 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 315 963	192 292 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 314618

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 200
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEST-EIENDOM AS
Forretningsadresse: Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

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: Osmund Løge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2022

Revisjon

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 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, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 988 357 200
NEST-EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		64 562 602	79 817 700
Annen driftsinntekt	2, 8	190 000	190 000
Sum inntekter		64 752 602	80 007 700
Kostnader			
Varekostnad	13	53 116 155	59 850 653
Lønnskostnad	3	1 308 001	1 271 358
Ordinær avskrivning	4	24 200	34 288
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 13	3 264 047	4 302 316
Sum kostnader		57 712 402	65 458 614
Driftsresultat		7 040 200	14 549 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 494	95 992
Annen finansinntekt		8 000	11 559
Sum finansinntekter		103 494	107 551
Annen rentekostnad		1 016 015	2 729 909
Sum finanskostnader		1 016 015	2 729 909
Netto finans		-912 521	-2 622 358
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	6 127 678	11 926 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 348 090	2 626 252
Årsresultat		4 779 588	9 300 476
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 779 588	9 300 476
Totalresultat		4 779 588	9 300 476
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	7 000 000
Konsernbidrag	6, 6	-220 412	2 300 476
Sum overføringer og disponeringer		4 779 588	9 300 476



Organisasjonsnr: 988 357 200
NEST-EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.

4, 11 61 512 29 700
Sum varige driftsmidler 61 512 29 700

Finansielle anleggsmidler

Langsiktige fordringer 10 4 000 000 4 000 000

Sum finansielle anleggsmidler 4 000 000 4 000 000

Sum anleggsmidler 4 061 512 4 029 700

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 7, 11 128 903 574 146 034 584

Fordringer

Kundefordringer 8, 11 39 563 020 31 097 191

Andre fordringer 11 162

Sum fordringer 39 563 020 31 108 353

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9 18 787 857 11 119 737

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 18 787 857 11 119 737

Sum omløpsmidler 187 254 451 188 262 674

SUM EIENDELER 191 315 963 192 292 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000) 6 7 000 000 7 000 000

Sum innskutt egenkapital 7 000 000 7 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	34 342 262	34 562 673
Sum opptjent egenkapital		34 342 262	34 562 673
Sum egenkapital		41 342 262	41 562 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 756 784	2 840 289
Sum avsetninger for forpliktelser		3 756 784	2 840 289
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	115 477 627	114 627 627
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld		115 477 627	114 627 627
Sum langsiktig gjeld		119 234 411	117 467 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	15 671 383	12 561 081
Leverandørgjeld	13	9 006 666	1 167 440
Betalbar skatt	5	431 595	2 360 578
Skyldige offentlige avgifter		110 895	89 517
Foreslått utbytte		5 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	518 751	10 083 170
Sum kortsiktig gjeld		30 739 290	33 261 786
Sum gjeld		149 973 701	150 729 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 315 963	192 292 374



Organisasjonsnr: 988 357 200
NEST-EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Nest-Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
	Driftsinntekter		
2, 8	Salgsinntekt	64 562 602	79 817 700
	Annen driftsinntekt	190 000	190 000
	Sum driftsinntekter	64 752 602	80 007 700
	Driftskostnader		
13	Varekostnad	53 116 155	59 850 653
3	Lønnskostnad	1 308 001	1 271 358
4	Ordinær avskrivning	24 200	34 288
3, 13	Annen driftskostnad	3 264 047	4 302 316
	Sum driftskostnader	57 712 402	65 458 614
	Driftsresultat	7 040 200	14 549 086
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	95 494	95 992
	Annen finansinntekt	8 000	11 559
	Annen rentekostnad	1 016 015	2 729 909
	Netto finansresultat	-912 521	-2 622 358
	Årsresultat før skattekostnad	6 127 678	11 926 728
5	Skattekostnad	-1 348 090	-2 626 252
	ÅRSRESULTAT	4 779 588	9 300 476
	OVERFØRINGER		
6	Avsatt til annen egenkapital	0	2 300 476
6	Overført fra annen egenkapital	-220 412	0
	Foreslått utbytte	5 000 000	7 000 000
	Sum overføringer	4 779 588	9 300 476



Nest-Eiendom AS

Balanse pr. 31.desember

NOTER	EIENDELER	2021	2020
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4, 11	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	61 512	29 700
	Sum varige driftsmidler	61 512	29 700
	Finansielle anleggsmidler		
10	Langsiktige fordringer	4 000 000	4 000 000
	Sum finansielle anleggsmidler	4 000 000	4 000 000
	Sum anleggsmidler	4 061 512	4 029 700
	Omløpsmidler		
7, 11	Varebeholdning	128 903 574	146 034 584
	Fordringer		
8, 11	Kundefordringer	39 563 020	31 097 191
	Andre fordringer	0	11 162
	Sum fordringer	39 563 020	31 108 353
9	Bankinnskudd, kontanter o.l.	18 787 857	11 119 737
	Sum omløpsmidler	187 254 451	188 262 674
	SUM EIENDELER	191 315 963	192 292 374




Nest-Eiendom AS


Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6	Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000)	7 000 000	7 000 000
	Sum innskutt egenkapital	7 000 000	7 000 000
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	34 342 262	34 562 673
	Sum opptjent egenkapital	34 342 262	34 562 673
	Sum egenkapital	41 342 262	41 562 673
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	3 756 784	2 840 289
	Sum avsetninger for forpliktelser	3 756 784	2 840 289
	Annen langsiktig gjeld		
11	Gjeld til kredittinstitusjoner	115 477 627	114 627 627
	Sum annen langsiktig gjeld	115 477 627	114 627 627
	Kortsiktig gjeld		
11	Gjeld til kredittinstitusjoner	15 671 383	12 561 081
13	Leverandørgjeld	9 006 666	1 167 440
5	Betalbar skatt	431 595	2 360 578
	Skyldige offentlige avgifter	110 895	89 517
	Foreslått utbytte	5 000 000	7 000 000
8, 12	Annen kortsiktig gjeld	518 751	10 083 170
	Sum kortsiktig gjeld	30 739 290	33 261 786
	Sum gjeld	149 973 701	150 729 702
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	191 315 963	192 292 374

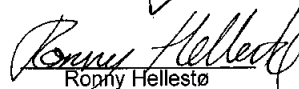
Sandnes, 14.02.2022


Torbjørn Mæland
Styremedlem


Torstein Fjogstad
Styrets leder


Øsmund Løge
Daglig leder


Anne Karin Bohne
Styremedlem


Ropny Hellestø
Styremedlem



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verd, og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Beholdning av tomter og prosjekter under utvikling

Selskapet har prosjekter under utvikling som består av oppføring av boliger på egne tomter hvor selskapet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenhetene (egenregi). Slike prosjekter balanseføres til anskaffelseskost eller estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Anskaffelseskost inkluderer direkte kostnader til kjøp og utvikling samt henførbare rentekostnader. Prosjekter under utvikling som ikke er solgte pr balansedagen inngår i varebeholdning.

Salgsinntekter/anleggskontrakter

For anleggskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregnings metode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon. For prosjekter som består av flere enheter, er det kun medtatt bidrag på de enheter som er solgt. Uсолgte enheter inngår i varebeholdning.

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.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Andre inntekter

Andre inntekter regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette er normalt tilfelle når varen eller tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Andre inntekter består hovedsakelig av leieinntekter.



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Salgsinntekt

	2021	2020
<u>Pr virksomhetsområde:</u>		
Private bygg	64 562 602	79 817 700
Næringsbygg ol	0	0
Sum	64 562 602	79 817 700

Salgsinntektene knytter seg i sin helhet til virksomhet i Norge.

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2021	2020
Lønninger	1 083 051	1 062 923
Folketrygdavgift	160 731	149 854
Pensjonskostnader	44 831	44 999
Andre ytelser	19 388	13 582
Sum	1 308 001	1 271 358

Gjennomsnittlig antall årsverk 1,00 1,00

Ytelser til ledende personer	Lønn og annen godtgjørelse
Daglig Leder	1 092 443
Styret	0

Pensjoner

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets ordning er en innskuddsbasert ordning som tilfredsstiller lovens krav.

Revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør i 2021 kr 58 000 for ordinær revisjon og kr 20 125 for andre tjenester. Beløpene er eks. mva.



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Varige driftsmidler mv.

	Nettside	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	435 634	435 634
Tilgang kjøpte driftsmidler	56 012	0	56 012
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	56 012	435 634	491 646
Akkumulerte avskrivninger 31.12	7 700	422 434	430 134
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	48 312	13 200	61 512
Årets avskrivninger	7 700	16 500	24 200
Årets nedskrivninger		0	0
Økonomisk levetid	3 år	3- 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	431 595	2 360 577
Endring utsatt skatt / skattefordel	916 495	265 674
Skattekostnad ordinært resultat	1 348 090	2 626 251

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2021	2020
Årsresultat før skattekostnad	6 127 678	11 926 728
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	1 348 089	2 623 880
Skatteeffekt av følgende poster:		
Permanente forskjeller	0	2 371
Andre forskjeller	1	0
Skattekostnad	1 348 090	2 626 251

Effektiv skattesats 22,0 % 22,0 %

Spesifikasjon av skatteeffekt av midlertidige forskjeller:

	2021	2020
Driftsmidler	-116 526	-143 228
Tilvirkningskontrakter	5 742 234	4 848 635
Varebeholdning	11 550 581	8 304 999
Regnskapsmessige avsetninger	-100 000	-100 000
Underskudd til fremføring	0	0
Sum	17 076 289	12 910 406
Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen (-)	3 756 784	2 840 289

Det er benyttet skattetas på 22 %.



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital

Selskapets aksjekapital er på kr 7.000.000 fordelt på 280 aksjer a kr 25.000.

Selskapets aksjonærer er:	Antall aksjer	Eierandel		
Fjogstad AS	140	50 %		
Bygg-service Eiendom AS	140	50 %		
			Aksje- kapital	Annen egenkapital
Egenkapital 01.01			7 000 000	34 562 674
				Sum
				41 562 674
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			4 779 588	4 779 588
Avsatt utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12			7 000 000	34 342 262
				41 342 262

Note 7 Varebeholdning

	2021	2020
Beholdning av tomter og prosjekter under utvikling	130 105 574	147 236 584
Nedskrivning enkeltprosjekt/boliger	-1 202 000	-1 202 000
Bokført verdi	128 903 574	146 034 584

Bokført varebeholdning består av tomter og igangsatte boligprosjekter som ikke er solgt pr 31.12. Slike prosjekter er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale/netto salgsverdi.

Note 8 Anlegg under utførelse

	2021	2020
Opptjent inntekt	39 563 020	31 095 964
Forskudd fra kunder	0	0
Netto tilgode/ gjeld kunder	39 563 020	31 095 964

Netto tilgode kunder inngår i kundefordringer og netto forskudd fra kunder inngår i annen kortsiktig gjeld.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	39 563 020	31 095 964
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	33 820 786	26 247 329
Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter	5 742 234	4 848 635

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 52 011.



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 10 Andre fordringer (langsiktig)

Dette gjelder forskuddsbetaling i forbindelse med opsjon på kjøp av tomteområde.

Note 11 Lån, pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 477 627	114 627 627
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	15 671 383	12 561 081
Sum banklån	131 149 010	127 188 708

Langsiktig pantelån består av 3 lån. Lån med restgjeld 98 MNOK har 5 år løpetid fra oktober 2017. Avdragslån 1 med restgjeld 98 mnok har 5 års løpetid fra okt 2017. Avdragslån 2 med restgjeld 7,8 mnok har 3 års løpetid fra okt 2019. Avdragsfritt i låneperioden. Avdragslån 3 med restgjeld 9,5 mnok har 33 måneders løpetid fra nov 2021. Avdragsfritt i låneperioden.

Byggelån med kredittramme 42 mnok med avtalt løpetid 18 måneder fra juni 2021.

Selskapet har via bank avgitt garantier på kr 17 420 741 i henhold til Bustadoppføringslova og overfor andre tredjeparter.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2021	2020
Driftstilbehør (pål. 20 mill)	61 512	29 700
Kundefordringer (factoring) (pål. 20 mill)	39 563 020	31 097 191
Beholdning av tomter mv (pant i fast eiendom pål. 300 mill)	128 903 574	146 034 584
Totalt	168 528 106	177 161 475

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Fjorårets saldo inkl skyldig grunneiere for kjøp av tomteområder med 9,5 mnok. Gjelden er oppgjort/-finansiert med banklån i 2021.



Nest-Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 13 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Type transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2021	2020
<i>Kjøp av tømmer tjenester</i>	<i>Varekostnad</i>	<i>Fjogstad-Hus AS</i>	Inngår i konsern til aksjonær	12 312 221	13 260 193
<i>Kjøp av andre tjenester</i>	<i>ADK</i>	<i>Fjogstad-Hus AS</i>		589 755	603 690
<i>Kjøp av tømmer tjenester</i>	<i>Varekostnad</i>	<i>Bygg-service AS</i>	Inngår i konsern til aksjonær	1 723 169	15 696 162
<i>Kjøp av andre tjenester</i>	<i>ADK</i>	<i>Bygg-service AS</i>		375 000	375 000
Sum				15 000 145	29 935 045

	Leverandørgjeld	
	2021	2020
Fjogstad-Hus AS	7 028 584	90 188
Bygg-service AS	62 500	62 500
Sum	7 091 084	152 688



Nest-Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Årsresultat før skattekostnad	6 127 678	11 926 728
Periodens betalte skatt	-2 360 578	-1 474 839
Ordinære avskrivninger	24 200	34 288
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Endring i varebeholdning (tomter og prosj u/kunde)	17 131 010	11 054 952
Endring i kundefordringer	-8 465 829	965 073
Endring i leverandørgjeld	7 839 226	-1 052 035
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-9 531 877	2 246 043
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	10 763 830	23 700 210
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler mv	-56 012	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-56 012	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Endring langsiktig gjeld/investeringslån	850 000	-9 173 373
Endring kassekreditt/byggelån	3 110 302	-9 343 616
Utbetalinger av utbytte	-7 000 000	-9 600 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 039 698	-28 116 989
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	7 668 120	-4 416 779
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	11 119 737	15 536 516
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	18 787 857	11 119 737



ÅRSBERETNING Nest-Eiendom AS 2021

Virksomhetens art og hvor den drives:

Nest-Eiendom AS er et utvikling- og salgsselskap av fast eiendom. Selskapet baserer driften på innkjøp av entrepriser/underleverandører og konsulenttjenester. Selskapet har tilhold i Brannstasjonveien 8, 4312 SANDNES.

Fortsatt drift:

I samsvar med regnskapsloven, bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Likestilling/Diskriminering:

Selskapet har en ansatt.

Det er en av fem kvinnelige representanter i styret.

Ytre miljø:

Selskapets virksomheten påvirker i beskjeden grad det ytre miljø.

Framtidig utvikling:

Selskapet har større tomteområder på Sola og Sandnes under utvikling. Og Områder på Sola er under utvikling og salg. Sandnes er under utvikling. Markedet er usikkert.

Vi vil iløpet av 2022 ha flere prosjekter som vil være klar for å legges ut i markedet. Usikkerheten ved kostnader og leveranser gjør at vi avventer litt for å få fullstendig oversikt over kostnad og salgspriser.

Corona kan medføre stopp på arbeidsplassen fra våre underleverandører utover året. Men det tas forhåndsregler for dette.

Coronasituasjonen vil ikke medføre noen stor risiko for Nest-Eiendom as med 1 ansatt.

Finansiell risiko:

Styret anser markedets, kreditt-, og likviditetssituasjonen til å være innenfor et akseptabelt nivå.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Vi vil gjøre ferdig produksjon på Skadbergparken B1 i 2022. Vi har ca 100 boliger rammegodkjent i porteføljen.



Selskapet viser et posetivt driftsresultat på kr. 7.040.200,- mot 14.549.086,- i 2020

Resultat før skatt på 6.127.678,- mot 11.926.728,- i 2020

Årsresultat på 4.779.588,- mot 9.300.477,- i 2020

Sandnes 14.02.2022

Styret for Nest-Eiendom AS

Torbjørn Mæland

Torstein Fjogstad

Ronny Hellestø

Anne K. Bohne

O. Løge

Styre medlem

Styreformann

Styremedlem

Styremedlem

Daglig Leder



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

Godkjent revisjonsselskap / Autorisert regnskapsførerselskap

Til generalforsamlingen i Nest-Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nest-Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 779 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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.

TOR ODD RAVNÅS
INGOLF MAGNE IDSØ
ODD HARRY P. HEMNES

Vassbotnen 15
4313 Sandnes
Telefon: 51 44 36 00

Org.nr.: NO 989 048 732 MVA
E-post: post@idso-ravnaas.no
www.idso-ravnaas.no



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandnes, 14. februar 2022

Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes
statsautorisert revisor