



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 061 178
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nordlysveien 6
1543 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bård Bergsjø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	22 783 164	11 483 493
Sum inntekter		22 783 164	11 483 493
Kostnader			
Varekostnad	1	21 252 187	8 885 818
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på driftsmidler	6	30 861	30 861
Annen driftskostnad	5	375 754	1 605 561
Sum kostnader		21 658 802	10 522 239
Driftsresultat		1 124 362	961 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 236	30 467
Annen finansinntekt		12 516	
Sum finansinntekter		13 753	30 467
Annen rentekostnad	7	1 108 854	279 420
Annen finanskostnad			8 404
Sum finanskostnader		1 108 854	287 824
Netto finans		-1 095 101	-257 357
Ordinært resultat før skattekostnad		29 261	703 896
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-15 754	
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 015	703 896
Årsresultat		45 015	703 896
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 015	703 896
Totalresultat		45 015	703 896
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført til annen egenkapital		45 015	703 896
Sum overføringer og disponeringer	3	45 015	703 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	35 172	
Sum immaterielle eiendeler		35 172	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	31 117	61 978
Sum varige driftsmidler		31 117	61 978
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			475 000
Sum finansielle anleggsmidler			475 000
Sum anleggsmidler		66 289	536 978
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 8	42 930 124	19 399 621
Fordringer			
Kundefordringer	7	427 999	1 372 400
Andre kortsiktige fordringer		16 261	29 850
Sum fordringer		444 260	1 402 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 740 243	47 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 740 243	47 372
Sum omløpsmidler		45 114 626	20 849 244
SUM EIENDELER		45 180 915	21 386 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs		125 000	
Annen innskutt egenkapital		146 000	146 000
Sum innskutt egenkapital		371 000	246 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 147 764	1 397 994
Sum opptjent egenkapital		9 147 764	1 397 994
Sum egenkapital	3	9 518 764	1 643 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 805 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 805 000	5 000 000
Sum langsiktig gjeld		16 805 000	5 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		248 389	120 221
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		192 467	22 008
Kortsiktig konserngjeld	7	18 343 277	13 600 000
Annen kortsiktig gjeld		73 018	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		18 857 151	14 742 228
Sum gjeld		35 662 151	19 742 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 180 915	21 386 222



Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i

Nordisk Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Nordisk Eiendomsutvikling AS'** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 45.015**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Ski, 15.03.2021

PEDERSEN & SKOGHOLT AS

Thor Idar Pedersen
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2020

FOR

NORDISK

EIENDOMSUTVIKLING AS

INNHold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Pedersen & Skogholt

STATSAUTORISERTE REVISORER



RESULTATREGNSKAP

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1	22 783 164	11 483 493
Sum driftsinntekter		22 783 164	11 483 493
Varekostnad	1	21 252 187	8 885 818
Avskrivning på driftsmidler	6	30 861	30 861
Annen driftskostnad	5	375 754	1 605 561
Sum driftskostnader		21 658 802	10 522 239
Driftsresultat		1 124 362	961 253
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 236	30 467
Annen finansinntekt		12 516	0
Annen rentekostnad	7	1 108 854	279 420
Annen finanskostnad		0	8 404
Resultat av finansposter		-1 095 101	-257 357
Ordinært resultat før skattekostnad		29 261	703 896
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-15 754	0
Ordinært resultat		45 015	703 896
Årsresultat		45 015	703 896
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		45 015	703 896
Sum overføringer	3	45 015	703 896



BALANSE

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	35 172	0
Sum immaterielle eiendeler		35 172	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	31 117	61 978
Sum varige driftsmidler		31 117	61 978
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern		0	475 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	475 000
Sum anleggsmidler		66 289	536 978
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	1, 8	42 930 124	19 399 621
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	427 999	1 372 400
Andre kortsiktige fordringer		16 261	29 850
Sum fordringer		444 260	1 402 250
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 740 243	47 372
Sum omløpsmidler		45 114 626	20 849 244
Sum eiendeler		45 180 915	21 386 222



BALANSE

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs		125 000	0
Annen innskutt egenkapital		146 000	146 000
Sum innskutt egenkapital		371 000	246 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 147 764	1 397 994
Sum opptjent egenkapital		9 147 764	1 397 994
Sum egenkapital	3	9 518 764	1 643 994
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 805 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 805 000	5 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 389	120 221
Skyldig offentlige avgifter		192 467	22 008
Konserngjeld	7	18 343 277	13 600 000
Annen kortsiktig gjeld		73 018	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		18 857 151	14 742 228
Sum gjeld		35 662 151	19 742 228
Sum egenkapital og gjeld		45 180 915	21 386 222

Oppegård, 15/3-21
Styret i Nordisk Eiendomsutvikling AS

Bård Bergsjø
styreleder/daglig leder



NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

1-1 Skatter

Netto utsatt skattefordel balanseføres.

1-2 Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

1-3 Prosjekter i arbeid

Prosjekter vurderes til fullført kontrakts metode. Prosjektene inntektsføres når prosjektet er ferdigstilt og risiko og kontroll har gått over til kjøper.

Bokført verdi på prosjektene tilsvarer anskaffelseskost.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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.

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 antatt virkelig verdi.

VIKTIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET, FUSJON

Nordisk Eiendomsutvikling AS og søsterselskapet Elyseon AS har fusjonert. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet og uten vederlag med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2020.

Nordisk Eiendomsutvikling AS er det overtakende selskapet.

Sammenlikningstall

Sammenlikningstallene i regnskapet er ikke omarbeidet og viser således overtakende selskaps regnskapstall for 2019.

Det vises for øvrig til de enkelte noter for nærmere forklaring av enkelte poster.

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS



NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER

NOTE 2 ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE M.V.

Aksjonærer pr 31.12.20:	Eierandel
Scandinavian Invest AS	100 % Eies 100 % av Bård Bergsjø, daglig leder og styreleder

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer a kr 1.000, total aksjekapital kr 100.000.

NOTE 3 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	146 000	0	1 397 994	1 643 994
Endring v/fusjon	0	0	125 000	7 704 755	7 829 755
Årets resultat	0	0	0	45 015	45 015
Egenkapital pr 31.12.	100 000	146 000	125 000	9 147 765	9 518 765

NOTE 4 SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Utsatt skattefordel innfusjonert selskap	19 418
Endring utsatt skattefordel	-35 172
Netto skattekostnad	-15 754

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Varige driftsmidler	-1 128	-5 758	4 630
Avsetning for forpliktelser	-64 010	0	-64 010
Skattemessig underskudd	-94 733	-96 351	1 618
Forskjeller som ikke inngår (*)	0	102 109	-102 109
Grunnlag utsatt skattefordel	-159 871	0	-159 871
Utsatt skattefordel	-35 172	0	-35 172

* Utsatt skattefordel ble ikke bokført i 2019. Utsatt skattefordel er beregnet med 22 % i 2020.

NOTE 5 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE M.V

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen ytelse til styret og daglig leder.

Godtgjørelse til revisor

Kostadsført revisjonshonorar utgjør etter fradrag for merverdiavgift kr. 48.500 i 2020. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 65.000.

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS



NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTER

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.	154 304
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	154 304
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	123 187
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0
Balanseført verdi pr. 31.12.	31 117
Årets avskrivninger	30 861
Avskrivningsperiode	5 år

NOTE 7 MELLOMVÆRENDE MED KONSERNSELSKAP

Fordringer og gjeld til selskap i samme konsern:

	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer:	0	1 475 000
Kundefordringer:	6 259	1 364 481
Kortsiktig gjeld:	18 343 277	14 600 000

I posten annen rentekostnad inngår rentekostnad på kr 125.000 til morselskapet Scandinavian Invest AS.

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2020	2019
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant	16 805 000	5 000 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:		
Prosjekter i arbeid	20 468 978	0
Pantobligasjonenes pålydende	25 940 000	0

Av selskapets bokførte gjeld er kr 5.000.000 sikret ved at daglig leder og morselskapet har stilt pant og garanti.

Av andre prosjekter i arbeid tjener kr 14.025.392 som sikkerhet for gjeld som morselskapet har til kredittinstitusjon.

En del av prosjektene oppføres på eiendommer hvor Nordisk Eiendomsutvikling AS ikke er hjemmelshaver. Morselskapet, Scandinavian Invest AS, står som hjemmelshaver på flere av eiendommene. Det er inngått avtale om at tomtene bebygges av Nordisk Eiendomsutvikling AS, og at hjemmel overføres sluttbruker ved endelig salg.

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS