



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 751 049  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Langangsvegen 372  
3947 LANGANGEN

### 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: Jan Erling Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

### 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, 12.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>   |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |      | 970 249         | 945 815         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>970 249</b>  | <b>945 815</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                 |                 |
| Varekostnad  |      | 0               | 136 244         |
| Lønnskostnad   | 1    | 0               | 0               |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 156 480         | 99 400          |
| Annen driftskostnad  |      | 522 632         | 464 055         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>679 112</b>  | <b>699 699</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>291 137</b>  | <b>246 117</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |      | 88              | 1               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>88</b>       | <b>1</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 59 386          | 58 809          |
| Annen rentekostnad   |      | 325 995         | 140 295         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>385 381</b>  | <b>199 104</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-385 293</b> | <b>-199 103</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            | 3, 4 | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                 |                 |
| Annen egenkapital  | 5    | -94 155         | 47 014          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    | 2, 6 | 6 368 630        | 6 169 424        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 6 368 630        | 6 169 424        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 6 368 630        | 6 169 424        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 156 552          | 286 288          |
| Andre kortsiktige fordringer               |      | 81 702           | 287 422          |
| Sum fordringer                             |      | 238 254          | 573 710          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 8 186            | 158 568          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 8 186            | 158 568          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 246 440          | 732 278          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>6 615 070</b> | <b>6 901 702</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Aksjekapital                             | 5, 7 | 100 000          | 100 000          |
| Overkurs                                 | 5    | 430 031          | 430 031          |
| Annen innskutt egenkapital               | 5    | -5 570           | -5 570           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>524 461</b>   | <b>524 461</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                        | 5    | 6 182            | 100 338          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>6 182</b>     | <b>100 338</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>530 643</b>   | <b>624 798</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6    | 4 812 500        | 2 905 046        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>4 812 500</b> | <b>2 905 046</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 812 500</b> | <b>2 905 046</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                          |      | 102 750          | 363 779          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 8    | 1 105 633        | 2 616 247        |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 63 545           | 391 832          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 271 927</b> | <b>3 371 858</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>6 084 427</b> | <b>6 276 904</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>6 615 070</b> | <b>6 901 702</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617822

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 751 049  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Langangsvegen 372  
3947 LANGANGEN

#### 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: Jan Erling Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

#### 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, 11.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 751 049  
NK EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>   |             |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |             | 970 249         | 945 815         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>970 249</b>  | <b>945 815</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                 |                 |
| Varekostnad  |             | 0               | 136 244         |
| Lønnskostnad   | 1           | 0               | 0               |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 156 480         | 99 400          |
| Annen driftskostnad  |             | 522 632         | 464 055         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>679 112</b>  | <b>699 699</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>291 137</b>  | <b>246 117</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |             | 88              | 1               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>88</b>       | <b>1</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |             | 59 386          | 58 809          |
| Annen rentekostnad   |             | 325 995         | 140 295         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>385 381</b>  | <b>199 104</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-385 293</b> | <b>-199 103</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            | <b>3, 4</b> | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                 |                 |
| Annen egenkapital  | 5           | -94 155         | 47 014          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |



Organisasjonsnr: 925 751 049  
NK EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 2, 6 6 368 630 6 169 424  
Sum varige driftsmidler 6 368 630 6 169 424

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 6 368 630 6 169 424

### Omløpsmidler

Varer

**Fordringer**  
Kundefordringer 156 552 286 288  
Andre kortsiktige  
fordringer 81 702 287 422  
Sum fordringer 238 254 573 710

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 8 186 158 568  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 8 186 158 568

Sum omløpsmidler 246 440 732 278

**SUM EIENDELER 6 615 070 6 901 702**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Aksjekapital 5, 7 100 000 100 000  
Overkurs 5 430 031 430 031  
Annen innskutt egenkapital 5 -5 570 -5 570  
Sum innskutt egenkapital 524 461 524 461



|                                   |   |                  |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                  |                  |
| Annen egenkapital                 | 5 | 6 182            | 100 338          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>6 182</b>     | <b>100 338</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>530 643</b>   | <b>624 798</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelses |   | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6 | 4 812 500        | 2 905 046        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>4 812 500</b> | <b>2 905 046</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>4 812 500</b> | <b>2 905 046</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |   | 102 750          | 363 779          |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8 | 1 105 633        | 2 616 247        |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 63 545           | 391 832          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>1 271 927</b> | <b>3 371 858</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>6 084 427</b> | <b>6 276 904</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>6 615 070</b> | <b>6 901 702</b> |



Organisasjonsnr: 925 751 049  
NK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

1

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

| Sum | Beløp |
|-----|-------|
|-----|-------|

|                          |                     |                     |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Balanseført verdi 31.12. | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |
|--------------------------|---------------------|---------------------|

## Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.



Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

**Annen langsiktig gjeld**

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 1092195.00   | 2602809.00       |

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|   | 13438.00     | 13438.00         |

**Kortsiktig gjeld**

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

**Note**

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

**Note**

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



**Note**

6

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
2406250.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
4812500.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
6368630.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nk Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nk Eiendom 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 05. juli 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: Z24JO-LSXSJ-A6XCM-LIESI-4M734-AXXKJ



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-05 07:55:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z24JO-LSK5J-A6XCM-LIESI-4M734-AXXU

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>



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Resultatregnskap

|  | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |      | 970 249         | 945 815         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>970 249</b>  | <b>945 815</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                 |                 |
| Varekostnad  |      | 0               | -136 244        |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | -156 480        | -99 400         |
| Annen driftskostnad  |      | -522 632        | -464 055        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>-679 112</b> | <b>-699 699</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>291 137</b>  | <b>246 117</b>  |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |      | 88              | 1               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>88</b>       | <b>1</b>        |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                 |                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | -59 386         | -58 809         |
| Annen rentekostnad   |      | -325 995        | -140 295        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>-385 381</b> | <b>-199 104</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-385 293</b> | <b>-199 103</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            | 3, 4 | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |
| <b>Overføringer</b>  |      |                 |                 |
| Annen egenkapital  | 5    | -94 155         | 47 014          |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-94 155</b>  | <b>47 014</b>   |



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2, 6 | 6 368 630        | 6 169 424        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 368 630</b> | <b>6 169 424</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 368 630</b> | <b>6 169 424</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 156 552          | 286 288          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 81 702           | 287 422          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>238 254</b>   | <b>573 710</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 8 186            | 158 568          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>8 186</b>     | <b>158 568</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>246 440</b>   | <b>732 278</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 615 070</b> | <b>6 901 702</b> |



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Balanse

|                                   | Note | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Aksjekapital                      | 5, 7 | 100 000          | 100 000          |
| Overkurs                          | 5    | 430 031          | 430 031          |
| Annen innskutt egenkapital        | 5    | -5 570           | -5 570           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>524 461</b>   | <b>524 461</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 | 5    | 6 182            | 100 338          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>6 182</b>     | <b>100 338</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>530 643</b>   | <b>624 798</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6    | 4 812 500        | 2 905 046        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>4 812 500</b> | <b>2 905 046</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 102 750          | 363 779          |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8    | 1 105 633        | 2 616 247        |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 63 545           | 391 832          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 271 927</b> | <b>3 371 858</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>6 084 427</b> | <b>6 276 904</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>6 615 070</b> | <b>6 901 702</b> |

Porsgrunn, 28.06.2024

Jan Erling Nilsen  
styrets leder

Aud Fredriksen  
styremedlem

Lars-Erik Johnsen  
styremedlem / daglig leder



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

|  | Tomter,<br>bygninger og<br>annen fast<br>eiendom |
|--|--|
| <b>Varige driftsmidler</b>             |  |
| Anskaffelseskost pr 01.01              | 6 688 758  |
| Tilgang i året                         | 355 686  |
| Avgang i året                          | 0  |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>       | <b>7 044 444</b>                                 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -519 304   |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -675 784   |
| <b>Balanseført verdi pr 31.12</b>      | <b>6 368 660</b>                                 |
| Årets av- og nedskrivninger            | 156 480  |
| Økonomisk levetid                      | 0 - 50   |
| Avskrivningsplan                       | Lineær   |

## Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattepliktig inntekt                  | 2023            | 2022           |
|--|-----------------|----------------|
| Resultat før skatt                     | -94 155         | 47 014         |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -106 415        | -136 130       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>-200 571</b> | <b>-89 116</b> |

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.  
Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:                           | 01.01.2023     | 31.12.2023      | Endring       |
|---|----------------|-----------------|---------------|
| Anleggsmidler   | 305 881        | 412 297         | -106 415      |
| Fremførbart underskudd  | -381 570       | -582 141        | 200 571       |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-75 689</b> | <b>-169 844</b> | <b>94 155</b> |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes             | 75 689         | 169 844         | -94 155       |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>                   | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

## Note 5 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Overkurs       | Annen innsk.<br>EK | Opptjent<br>egenkapital | Sum            |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 100 000        | 430 031        | -5 570             | 100 338                 | 624 798        |
| Årsresultat                   | 0              | 0              | 0                  | -94 155                 | -94 155        |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>100 000</b> | <b>430 031</b> | <b>-5 570</b>      | <b>6 182</b>            | <b>530 643</b> |



NK EIENDOM AS  
925 751 049

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | <b>Beløp</b> |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 2 406 250    |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 4 812 500    |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 6 368 630    |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0            |

## Note 7 - Aksjekapital

| <b>Aksjeklasse</b> | <b>Antall aksjer</b> | <b>Aksjenes pålydende</b> | <b>Bokført verdi</b> |
|--------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Ordinære           | 100                  | 1 000                     | 100 000              |

  

| <b>Aksjonærer</b>        | <b>Antall aksjer</b> | <b>Eierandel %</b> | <b>Aksjeklasse</b> |
|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| NILSEN OG KOKKERSVOLD AS | 100                  | 100,00             | Ordinære           |

## Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Annen langsiktig gjeld

|  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern       | 1 092 195   | 2 602 809   |
| Samlet beløp som gjelder felles kontrollert virksomhet | 13 438      | 13 438      |