



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 376 302
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORD WEST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Dronningen 1 0287 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Per Espen Musæus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	291 242 147	306 307 791
<b>Sum inntekter</b>		<b>291 242 147</b>	<b>306 307 791</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		249 847 747	244 560 756
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	23 452	23 452
Annen driftskostnad		3 600 313	3 375 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 471 511</b>	<b>247 960 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 770 635</b>	<b>58 347 636</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 991	25 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 991</b>	<b>25 123</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		281 034
Annen rentekostnad		11 242 670	7 786 010
Annen finanskostnad		2 656	1 274
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 245 325</b>	<b>8 068 318</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 104 334</b>	<b>-8 043 195</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 666 301</b>	<b>50 304 442</b>
Skattekostnad på resultat	5	5 866 587	11 128 805
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 799 714</b>	<b>39 175 637</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 799 714</b>	<b>39 175 637</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 799 714</b>	<b>39 175 637</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 799 714</b>	<b>39 175 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		12 500 000	32 400 000
Avsatt til annen egenkapital		8 299 714	6 775 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 799 714</b>	<b>39 175 637</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	43 411	66 863
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>43 411</b>	<b>66 863</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	100 000	100 000
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 411</b>	<b>166 863</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>237 983 418</b>	<b>125 320 561</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	59 283 857	65 192 978
Andre kortsiktige fordringer		2 264 127	2 190 610
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 547 984</b>	<b>67 383 588</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 318 854	38 061 437
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 318 854</b>	<b>38 061 437</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>312 850 256</b>	<b>230 765 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 993 667</b>	<b>230 932 449</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	31 382 446	23 082 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 382 446</b>	<b>23 082 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 482 446</b>	<b>23 182 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	12 434 526	9 588 865
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 434 526</b>	<b>9 588 865</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 434 526</b>	<b>9 588 865</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	235 662 783	142 634 036
Leverandørgjeld		13 630 520	6 179 203
Betalbar skatt	5	3 020 926	12 749 270
Utbytte	9	12 500 000	32 400 000
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	4 262 466	4 198 343
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 076 695</b>	<b>198 160 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>281 511 221</b>	<b>207 749 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>312 993 667</b>	<b>230 932 449</b>





# Årsregnskap 2022

## Nord West Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**


**Org.nr.: 988 376 302**

 BankID Signing  
Per Espen Musæus  
2023-05-26 BankID Signing  
Bjørnar Fahre  
2023-05-26

## Resultatregnskap

### Nord West Eiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt	1	291 242 147	306 307 791
Sum driftsinntekter		<u>291 242 147</u>	<u>306 307 791</u>
Varekostnad		249 847 747	244 560 756
Avskrivning av driftsmidler	3	23 452	23 452
Annen driftskostnad		3 600 313	3 375 947
Sum driftskostnader		<u>253 471 511</u>	<u>247 960 154</u>
Driftsresultat		<u>37 770 635</u>	<u>58 347 636</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 991	25 123
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	0	281 034
Annen rentekostnad		11 242 670	7 786 010
Annen finanskostnad		2 656	1 274
Resultat av finansposter		<u>-11 104 334</u>	<u>-8 043 195</u>
Resultat før skattekostnad		26 666 301	50 304 442
Skattekostnad på resultat	5	5 866 587	11 128 805
Resultat		<u>20 799 714</u>	<u>39 175 637</u>
Årsresultat		<u>20 799 714</u>	<u>39 175 637</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		12 500 000	32 400 000
Avsatt til annen egenkapital		8 299 714	6 775 637
Sum overføringer		<u>20 799 714</u>	<u>39 175 637</u>

 BankID Signing  
Per Espen Musæus  
2023-05-26 BankID Signing  
Bjørnar Fahre  
2023-05-26

## Balanse

### Nord West Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	43 411	66 863
Sum varige driftsmidler		<u>43 411</u>	<u>66 863</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>143 411</u>	<u>166 863</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt i arbeid - varelager	6	237 983 418	125 320 561
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	59 283 857	65 192 978
Andre kortsiktige fordringer		2 264 127	2 190 610
Sum fordringer		<u>61 547 984</u>	<u>67 383 588</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 318 854	38 061 437
Sum omløpsmidler		<u>312 850 256</u>	<u>230 765 586</u>
Sum eiendeler		<u>312 993 667</u>	<u>230 932 449</u>

BankID Signing  
Per Espen Musæus  
2023-05-26BankID Signing  
Bjørnar Fahre  
2023-05-26**Balanse**

## Nord West Eiendom AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	31 382 446	23 082 733
Sum opptjent egenkapital		<u>31 382 446</u>	<u>23 082 733</u>
Sum egenkapital		<u>31 482 446</u>	<u>23 182 733</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	12 434 526	9 588 865
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 434 526</u>	<u>9 588 865</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	235 662 783	142 634 036
Leverandørgjeld		13 630 520	6 179 203
Betalbar skatt	5	3 020 926	12 749 270
Utbytte	9	12 500 000	32 400 000
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	4 262 466	4 198 343
Sum kortsiktig gjeld		<u>269 076 695</u>	<u>198 160 852</u>
Sum gjeld		<u>281 511 221</u>	<u>207 749 717</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>312 993 667</u>	<u>230 932 449</u>

Oslo, den: \_\_\_\_\_  
Styret i Nord West Eiendom AS\_\_\_\_\_  
Per Espen Musæus  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Bjørnar Fahre  
Styremedlem / Daglig leder

BankID Signing  
Per Espen Musæus  
2023-05-26BankID Signing  
Bjørnar Fahre  
2023-05-26**Kontantstrømoppstilling**

## Nord West Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		26 666 301	50 304 442
Periodens betalte skatt		12 749 270	1 253 919
Ordinære avskrivninger		-23 452	-23 452
Endring i varelager		-112 662 858	5 388 415
Endring i kundefordringer		5 909 121	-11 579 212
Endring i leverandørgjeld		7 451 317	3 251 218
Endring i andre tidsavgrensningsposter		37 510	1 591 848
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-85 371 331</u>	<u>47 679 339</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		179 125 859	125 534 036
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		86 097 111	83 660 356
Utbetalinger av utbytte		32 400 000	27 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>60 628 748</u>	<u>14 873 680</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-24 742 583	62 553 019
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		38 061 437	19 138 272
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>13 318 854</u>	<u>81 691 291</u>



## Nord West Eiendom AS - Noter til regnskapet



### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Unntaksregelen i regnskapslovens §3-8 er benyttet.

### Klassifisering

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer i henhold til NRS nr 2. Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenestene leveres.

### Fordringer

Kundefordringer er ført opp til pålydende. Opptjente, ikke fakturerte kundefordringer per 31.12.22 var kr 59 283 857. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

### Anleggskontrakter

Selskapet benytter NRS nr 2 Anleggskontrakter ved den regnskapsmessige behandling av tilvirkningskontrakter. Inntekter og kostnader medtas i regnskapet etter fullføringsgrad basert på en konkret gjennomgang av hver enkelt kontrakt. Som prosjektkostnader regnes direkte materialkostnader, lønnskostnader og indirekte fordelbare kostnader. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

### Aksjer

Investering i datterselskap er oppført til laveste av kostpris og virkelig verdi.

### Offentlig tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til opprette pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

### Garantier og reklamasjoner

Selskapet har garantiansvar på totalt 55 523 000 registrert i blant andre Nordisk Garanti, Atlas, Matrix og IAM garanti. Selskapet har satt av kr 2 652 000 for å dekke fremtidige reklamasjoner.

### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt). Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt / skattefordel oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.



## Nord West Eiendom AS - Noter til regnskapet



### Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salg av eiendom	291 242 147	306 307 791
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo og Viken	291 242 147	306 307 791

### Note 2 Lønnskostnader

Nord West Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	117 262	117 262
= <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>117 262</b>	<b>117 262</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	73 851	73 851
= <b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>43 411</b>	<b>43 411</b>
Årets ordinære avskrivninger	23 452	23 452
Økonomisk levetid	5 år	

### Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Embla Bygg AS		100,0%	100,0%	531 037	571 843	471 843
<b>Sum</b>				<b>531 037</b>	<b>571 843</b>	<b>471 843</b>



## Nord West Eiendom AS - Noter til regnskapet



## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 020 926	12 828 536
Endring i utsatt skatt	2 845 661	-1 699 731
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 866 587</b>	<b>11 128 805</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	26 666 301	50 304 442
Permanente forskjeller	0	281 034
Endring i midlertidige forskjeller	-12 934 821	7 726 052
Avgitt konsernbidrag	0	-360 300
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>13 731 480</b>	<b>57 951 228</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 020 926	12 828 536
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-79 266
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 020 926</b>	<b>12 749 270</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-4 620	6 825	11 444
Tilvirkningskontrakter	59 087 190	47 008 925	-12 078 265
Avsetninger mv	-2 562 000	-3 430 000	-868 000
<b>Sum</b>	<b>56 520 570</b>	<b>43 585 750</b>	<b>-12 934 821</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>56 520 570</b>	<b>43 585 750</b>	<b>-12 934 821</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>12 434 526</b>	<b>9 588 865</b>	<b>-2 845 661</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 956 826	142 634 036
<b>Sum</b>	<b>224 956 826</b>	<b>142 634 036</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	218 250 000	88 608 975
<b>Sum</b>	<b>218 250 000</b>	<b>88 608 975</b>



## Nord West Eiendom AS - Noter til regnskapet

### Note 7 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapet har følgende igangværende tilvirkningskontrakter pr. 31.12.2022:

Daniel Walstads vei 6  
Daniel Walstads vei 8  
Jonsokveien 5  
Merkurveien 8  
Vestengsvingen  
Nordalveien 49

Opptjente ikke fakturerte inntekter er oppført med kr. 59 168 569.

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nord West Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
F Holding AS	46	46,0	46,0
Pem Holding AS	44	44,0	44,0
Tfd Holding AS	10	10,0	10,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	23 082 733	23 182 733
Årets resultat		20 799 714	20 799 714
Utbytte		-12 500 000	-12 500 000
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>31 382 446</b>	<b>31 482 446</b>

### Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inkluderer avsetning for forpliktelser med kr 2 562 000 og påløpte rentekostnader med kr 1 330 752.



**Nord West Eiendom AS - Noter til regnskapet**



**Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

	<b>Andre fordringer</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Annen gjeld</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Foretak i samme konsern	360 300	0
<b>Sum</b>	<b>360 300</b>	<b>0</b>



**L S T**

R E V I S J O N



Til generalforsamlingen i Nord West Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nord West Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 20 799 714,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.

### 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 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 avviklet.

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



MEDELEM I  
REVISORFORENINGEN

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn  
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no  
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



## 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.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kolbotn, 26. mai 2023  
LST Revisjon AS

Egil Skjefstad  
statsautorisert revisor

(Dette dokumentet er elektronisk signert)

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn  
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no  
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



## Årsberetning 2022

### Selskapets virksomhet og beliggenhet

Selskapet har i 2022 hatt sin kontoradresse i Dronningen 1 på Bygdøy i Oslo. Virksomheten i 2022 har vært investering i og gjennomføring av diverse byggeprosjekter.

Videre har selskapet opprettholdt sitt eierskap i Embla Bygg AS (100 %). Embla Bygg AS har administrert byggeprosjektene til Nord West Eiendom AS (NW).

### Økonomi

Selskapet leverer et overskudd på kr 20 799 714,- etter skatt. Det er foreslått et utbytte til aksjonærene på kr 12 500 000,- Pr 31.12.22 vil egenkapitalen være på kr 31 482 446,- som utgjør 10,05 % av totalkapitalen.

Omsetningen var i 2022 på kr 291 242 147,- Det er en reduksjon i omsetning på 5 % i forhold til 2021. Resultatet er redusert med 53 % i forhold til 2021.

### Marked, forutsetninger og tvister

Omsetning er i tråd med selskapets strategi fra 2018 om å vokse til en omsetning på mellom 200 – 300 millioner kroner i året.

Årsaken til den markante nedgangen i resultatgrad skyldes renteoppgang, økte byggekostnader og et svakere eiendomsmarked utover høsten 2022.

I mars 2022 ble det varslet fra kommunen at det skal lages en ny reguleringsplan for reguleringen av småhusområdene i Oslo, kjent som S – 4220. I påvente av den nye planen ble det innført byggestopp og behandlingen av nye prosjekter ble satt på vent inntil ny plan er på plass. Forslaget til ny reguleringsplan er varslet å ha en sterkt innskrenkende mulighet for boligutvikling i det aktuelle området.

Både byggestoppen og en varslet ny reguleringsplan vil påvirke selskapets drift i stor grad, da nedslagsfeltet for selskapets prosjekter i all hovedsak ligger i dette området.

Selskapet har klart å unngå å sitte med eiendommer som ikke kan bebygges eller som må forholde seg til en annen plan enn den som lå til grunn for det enkelte kjøpet. Selskapet har hatt en god «prosjektbank» slik at det har vært full drift i hele 2022 og det vil være det også i 2023, til tross for vanskelighetene med å få godkjent nye prosjekter. I tillegg har selskapet kjøpt flere prosjekter med godkjente rammetillatelse, i tillegg til at man klarte å benytte et «amnesti» i byggestoppen for å søke nye prosjekter, slik at det også vil være prosjekter i 2024.

Det blir allikevel spennende for selskapet hvordan en ny reguleringsplan vil bli og hvor lang tid det tar før byggestoppen blir opphevet. Disse politiske beslutningene vil kunne påvirke hva slags strategi selskapet må legge for de neste årene, dersom man skal klare å opprettholde de siste års omsetning og resultat.

Selskapet har forholdsvis lite konflikter med kunder og entreprenører. Per 31.12.22 foreligger det ingen varslede stevninger og reklamasjonene er i hovedsak av begrenset karakter og kontrollerbare.

Selskapet er dog i konflikt med Oslo kommune knyttet til et krav om veiopparbeidelse i Kittel – Nielsens vei. Det er uenighet om hvorvidt kommunen hadde adgang til å kreve veiopparbeidelsen. Saken er berammet for Lagmannsretten i oktober.

Selskapet har krav om veiopparbeidelse i 3 prosjekter (men i hovedsak 2 veistrekninger). Det pågår politiske prosesser i forhold til om disse veiopparbeidelsessakene skal gjennomføres eller ikke. Det er derfor stor usikkerhet knyttet til om det blir aktuelt å gjennomføre byggingen av disse veiopparbeidelsene. Det er

---

Nord West Eiendom AS,  
Org. nr. 988 376 302  
Dronningen 1, 0287 Oslo



forventet avklaringer fra politisk hold i løpet av sommeren 2023. De politiske beslutningene her vil også påvirke selskapet, både i forhold til ressursbruk, men også økonomisk. Det er avsatt i overkant av en million i regnskapet til disse sakene, men dersom det kreves gjennomføring av veiopparbeidelsene vil kostnadene bli en del høyere. Det er allikevel tydelige signaler om at de veiopparbeidelseskravene som foreligger blir endret eller opphevet.

Styret forventer å nå omsetningsmålene også for 2023.

#### Utbytte

Det er avsatt et utbytte på totalt kr 12 500 000,- til aksjonærene.

Styret har vurdert den likvide situasjonen i selskapet som tilfredsstillende og prosjektene er godt finansiert og det blir gode likviditetstilførsler forløpende etter hvert som prosjektene ferdigstilles i 2022.

Styret anser at egenkapitalen er forsvarlig ved utdeling av avsatt utbytte, da egenkapitalen er økt betydelig til kr 31 482 446,- og egenkapitalgraden holdes på 10,05 %. Årsaken til at egenkapitalen måtte være så høy for å tilfredsstille 10 % av totalkapitalen, skyldes at selskapet hadde mange usolgte boliger under bygging pr 31.12.22. Det betød at store deler av påløpte kostnader i prosjektene ble aktivert og totalkapitalen ble uvanlig høy. Det er opprettholdt en egenkapitalgrad på 10,05 % for å tilfredsstille avtalte forutsetninger i forbindelse med ulike finansieringer av prosjektene.

Det er ingen prosjekter som styret mener innehar spesiell risiko for tap. Bankene er godt informerte om prosjektene og alle prosjekter som er igangsatt har tilstrekkelig finansiering, slik at det ikke er noe problemer i forbindelse med den økonomiske gjennomføringen av prosjektene.

Styret anbefaler utdeling av utbytte på 12,5 millioner kroner.

#### Forutsetninger for fortsatt drift

Selskapet har god likviditet og gode prosjekter i 2023. Det forventes derfor et godt resultat også for 2023.

Med en solid egenkapital og nye prosjekter i drift, kan det derfor legges til grunn at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

#### Arbeidsmiljø, sykefravær

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022.

#### Likestilling og planlagte tiltak

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022.


#### Påvirkning av det ytre miljø

Selskapet har ikke påvirket det ytre miljø i negativ retning.

Det er ikke igangsatt forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo 26.05.23

\_\_\_\_\_  
Bjørnar Fahre  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
  
Per Espen Musæus  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Nord West Eiendom AS,  
Org. nr. 988 376 302  
Dronningen 1, 0287 Oslo