



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 434 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESTTUN INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sundts veg 47B
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Rune Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		191 632	114 950
Annen driftsinntekt		22 496	41 389
Sum inntekter		214 128	156 339
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 695 856	1 033 334
Avskrivning på driftsmidler	2	175 000	145 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		451 131	362 372
Sum kostnader		2 321 987	1 540 705
Driftsresultat		-2 107 859	-1 384 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		4 049 383	6 524 159
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 211 000	4 834 000
Annen renteinntekt		357 948	196 360
Sum finansinntekter		8 618 331	11 554 519
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 752 106	601 369
Rentekostnad til foretak i samme konsern		29 000	92 000
Annen rentekostnad	5	8 027 113	7 744 265
Annen finanskostnad		23 000	39 891
Sum finanskostnader		11 831 219	8 477 526
Netto finans		-3 212 888	3 076 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 320 747	1 692 627
Skattekostnad på resultat	6	-336 994	504 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 983 753	1 187 947
Årsresultat	7	-4 983 753	1 187 947
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 983 753	1 187 947



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-4 983 753	1 187 947
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-4 983 753	1 187 947
Sum overføringer og disponeringer		-4 983 753	1 187 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 252 388	915 394
Sum immaterielle eiendeler		1 252 388	915 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 462 919	4 555 919
Maskiner og anlegg		267 000	349 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		
Sum varige driftsmidler		4 729 919	4 904 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 8, 4	112 589 344	112 679 344
Lån til foretak i samme konsern	3, 3	121 131 380	124 951 590
Investeringer i tilknyttet selskap	8, 8	17 116 920	9 110 598
Investeringer i aksjer og andeler	4, 8		
Sum finansielle anleggsmidler		250 837 643	246 741 531
Sum anleggsmidler		256 819 950	252 561 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		17 106	121 710
Fordring konsernbidrag		4 049 383	6 524 159
Sum fordringer		4 066 489	6 645 869
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4, 8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 001 601	2 896 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 601	2 896 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		6 068 090	9 542 128
SUM EIENDELER		262 888 040	262 103 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	10	385 000	385 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		2 337 626	2 337 626
Sum innskutt egenkapital		2 722 626	2 722 626
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 973 946	32 457 699
Sum opptjent egenkapital		26 973 946	32 457 699
Sum egenkapital	7	29 696 572	35 180 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	228 180 000	225 000 000
Gjeld aksjonær	3, 5		
Sum annen langsiktig gjeld		228 180 000	225 000 000
Sum langsiktig gjeld		228 180 000	225 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 884	2 497
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		208 894	138 852
Avsatt konsernbidrag		2 982 106	371 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		1 815 584	1 410 928
Sum kortsiktig gjeld		5 011 468	1 923 646
Sum gjeld		233 191 468	226 923 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 888 040	262 103 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547220

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 434 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESTTUN INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sundts veg 47B
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Rune Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		191 632	114 950
Annen driftsinntekt		22 496	41 389
Sum inntekter		214 128	156 339
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 695 856	1 033 334
Avskrivning på driftsmidler	2	175 000	145 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		451 131	362 372
Sum kostnader		2 321 987	1 540 705
Driftsresultat		-2 107 859	-1 384 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		4 049 383	6 524 159
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 211 000	4 834 000
Annen renteinntekt		357 948	196 360
Sum finansinntekter		8 618 331	11 554 519
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	3 752 106	601 369
Rentekostnad til foretak i samme konsern		29 000	92 000
Annen rentekostnad	5	8 027 113	7 744 265
Annen finanskostnad		23 000	39 891
Sum finanskostnader		11 831 219	8 477 526
Netto finans		-3 212 888	3 076 994
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-5 320 747	1 692 627
Skattekostnad på resultat		-336 994	504 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 983 753	1 187 947
Årsresultat	7	-4 983 753	1 187 947
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 983 753	1 187 947
Totalresultat		-4 983 753	1 187 947



Overføringer og disponeringer		
Overført til/fra annen egenkapital	-4 983 753	1 187 947
Sum overføringer og disponeringer	-4 983 753	1 187 947



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 252 388	915 394
Sum immaterielle eiendeler		1 252 388	915 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 462 919	4 555 919
Maskiner og anlegg		267 000	349 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	2		
Sum varige driftsmidler		4 729 919	4 904 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 8, 4	112 589 344	112 679 344
Lån til foretak i samme konsern	3, 3	121 131 380	124 951 590
Investeringer i tilknyttet selskap	8, 8	17 116 920	9 110 598
Investeringer i aksjer og andeler	4, 8		
Sum finansielle anleggsmidler		250 837 643	246 741 531
Sum anleggsmidler		256 819 950	252 561 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		17 106	121 710
Fordring konsernbidrag		4 049 383	6 524 159
Sum fordringer		4 066 489	6 645 869
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4, 8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	2 001 601	2 896 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 001 601	2 896 258



Sum omløpsmidler		6 068 090	9 542 128
SUM EIENDELER		262 888 040	262 103 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	10	385 000	385 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		2 337 626	2 337 626
Sum innskutt egenkapital		2 722 626	2 722 626
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 973 946	32 457 699
Sum opptjent egenkapital		26 973 946	32 457 699
Sum egenkapital	7	29 696 572	35 180 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	228 180 000	225 000 000
Gjeld aksjonær	3, 5		
Sum annen langsiktig gjeld		228 180 000	225 000 000
Sum langsiktig gjeld		228 180 000	225 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 884	2 497
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		208 894	138 852
Avsatt konsernbidrag		2 982 106	371 369
Annen kortsiktig gjeld		1 815 584	1 410 928
Sum kortsiktig gjeld		5 011 468	1 923 646
Sum gjeld		233 191 468	226 923 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 888 040	262 103 971



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Nesttun Invest Eiendom AS

Årsregnskap 2022



Nesttun Invest Eiendom AS

Resultatregnskap

Note	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekter	191 632	114 950
	Annen driftsinntekt	22 496	41 389
	Sum driftsinntekter	<u>214 128</u>	<u>156 339</u>
1	Lønnskostnad	1 695 856	1 033 334
2	Avskrivning på driftsmidler	175 000	145 000
	Annen driftskostnad	451 131	362 372
	Sum driftskostnader	<u>2 321 987</u>	<u>1 540 705</u>
	Driftsresultat	<u>-2 107 859</u>	<u>-1 384 366</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
3	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 211 000	4 834 000
	Renteinntekter	357 948	196 360
	Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	4 049 383	6 524 159
4	Nedskrivning av finansielle eiendeler	3 752 106	601 369
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	29 000	92 000
5	Rentekostnader	8 027 113	7 744 265
	Annen finanskostnad	23 000	39 891
	Resultat av finansposter	<u>-3 212 888</u>	<u>3 076 994</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>-5 320 747</u>	<u>1 692 627</u>
6	Skattekostnad på resultat	-336 994	504 680
7	Arsresultat	<u>-4 983 753</u>	<u>1 187 947</u>
	OVERFØRINGER		
	Overført til/fra annen egenkapital	-4 983 753	1 187 947
	Sum overføringer	<u>-4 983 753</u>	<u>1 187 947</u>



Nesttun Invest Eiendom AS
Balanse pr. 31. desember

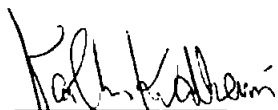
NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
6	Utsatt skattefordel	1 252 388	915 394
	Sum immaterielle eiendeler	<u>1 252 388</u>	<u>915 394</u>
	Varige driftsmidler		
2	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 462 919	4 555 919
	Maskiner og anlegg	267 000	349 000
	Sum varige driftsmidler	<u>4 729 919</u>	<u>4 904 919</u>
	Finansielle anleggsmidler		
4	Investeringer i datterselskap	112 589 344	112 679 344
8	Investeringer i tilknyttet selskap	80 903	80 899
3	Lån til konsernselskaper	121 131 380	124 951 590
8	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	17 036 017	9 029 699
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>250 837 643</u>	<u>246 741 531</u>
	Sum anleggsmidler	<u>256 819 950</u>	<u>252 561 844</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader	17 106	121 710
	Fordring konsernbidrag	4 049 383	6 524 159
	Sum fordringer	<u>4 066 489</u>	<u>6 645 869</u>
9	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 001 601	2 896 258
	Sum omløpsmidler	<u>6 068 090</u>	<u>9 542 128</u>
	SUM EIENDELER	<u>262 888 040</u>	<u>262 103 971</u>



Nesttun Invest Eiendom AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
10	Aksjekapital (110 aksjer à kr 3 500)	385 000	385 000
	Overkurs	2 337 626	2 337 626
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 722 626</u>	<u>2 722 626</u>
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	26 973 946	32 457 699
	Sum opptjent egenkapital	<u>26 973 946</u>	<u>32 457 699</u>
7	Sum egenkapital	<u>29 696 572</u>	<u>35 180 325</u>
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	228 180 000	225 000 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>228 180 000</u>	<u>225 000 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	4 884	2 497
	Skyldige offentlige avgifter	208 894	138 852
	Avsatt konsernbidrag	2 982 106	371 369
	Annen kortsiktig gjeld	1 815 584	1 410 928
	Sum kortsiktig gjeld	<u>5 011 468</u>	<u>1 923 646</u>
	Sum gjeld	<u>233 191 468</u>	<u>226 923 646</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>262 888 040</u>	<u>262 103 971</u>

Bergen, 20.06.2023
Styret i Nesttun Invest Eiendom AS


Karl L. Kvalheim
Styreleder


Pål B. Kvalheim
Daglig leder



Nestun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2022

Regnskapsprinsipper

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

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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte/konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 467 066	891 036
Arbeidsgiveravgift	221 130	135 248
Andre ytelser	7 660	7 050
Sum	1 695 856	1 033 334

Gjennomsnittlig antall ansatte 1 1

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Lønnskostnaden i regnskapsåret er lønn til daglig leder.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS utgjør for revisjon kr 50 000 inkl. mva.



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2022

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygg	Firmabil	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 639 919	410 000	5 049 919
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 639 919	410 000	5 049 919
Akkumulerte avskrivninger 31.12	177 000	143 000	320 000
Bokført verdi 31.12.2022	4 462 919	267 000	4 729 919
Årets avskrivninger	93 000	82 000	175 000
Avskrivningssatser	2 %	20 %	

Note 3 Lån til konsernselskaper

Selskapet har yttet lån til datterselskaper for kr 121 131 380 som fordeler seg som følger:

Datterselskap	
MK 86 Holding AS	36 793 653
Øyro 31 AS	5 218 147
Hopsåsen 30 AS	3 494 972
Bjørnegaarden AS	36 021 852
Lønnetreet Eiendom AS	34 590 274
Strandgaten 50 AS	331 784
Tveitaråsv 12 AS	849 876
NIE Drift AS	511 411
BM Eiendom AS	3 319 410
Sum	121 131 380

Lånene er renteberegnet med 3,58 % for 2022. Datterselskapenes eiendommer er pantsatt til fordel for selskapets pantesikrede gjeld.



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Aksjer i datterselskaper

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Bokført verdi	100% bokført egenkapital 2022	100% Resultat 2022
Øyro 31 AS	Bergen	100,00 %	4 534 249	199 171	64 440
MK 86 Holding AS	Bergen	100,00 %	19 577 691	4 865 774	1 150 477
Bjørnegaarden AS	Bergen	100,00 %	23 804 808	911 602	575 066
BM Eiendom AS	Bergen	100,00 %	41 175 542	3 317 006	593 044
NIE Drift AS	Bergen	100,00 %	225 000	333 247	103 678
Lønnetreet Eiendom AS	Bergen	100,00 %	8 541 344	5 207 343	997 467
Strandgaten 50 AS	Bergen	100,00 %	45 000	2 457 769	1 876 422
Tveitaråsv 12 AS	Bergen	100,00 %	14 585 710	3 070 452	359 351
Hopsåsen 30 AS	Bergen	100,00 %	100 000	100 000	-3 080 092
			112 589 344	20 462 364	2 639 853

Aksjene i Hopsåsen 30 AS er nedskrevet med kr 3 072 106

Bokført egenkapital i datterselskapene reflekterer ikke nødvendigvis markedsverdi av eiendommene. Det foreligger betydelige merverdier utover de bokførte verdiene hos datterselskapene, noe som reflekteres gjennom morselskapets kostpris på aksjene.

Note 5 Langsiktig gjeld

Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Bokført pantesikret gjeld	228 180 000	225 000 000
Sum	228 180 000	225 000 000

Pantegjelden er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Selskapets låneavtaler har forfall i 1. kvartal 2024. Lånene reforhandles årlig iht. bankens praksis og vil bli reforhandlet høsten 2023. Det foreligger ingen covenantskrav.

Selskapet har inngått renteswapavtaler som sikrer rentenivået for selskapet og dets datterselskaper. Totale swapavtaler per desember 2022 utgjør NOK 180 mill og har en gjenværende løpetid på 1-7 år.



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2022

Note 6 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-336 994	504 680
Skattekostnad ordinært resultat	-336 994	504 680
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 320 747	1 692 627
Permanente forskjeller	3 788 970	601 369
Endring i midlertidige forskjeller	464 247	503 894
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 797 890
Skattepliktig inntekt	-1 067 531	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-890 864	-1 435 315
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	890 864	1 435 315
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-146 816	-61 405	85 411
Gevinst – og tapskonto	1 515 332	1 894 168	378 836
Sum	1 368 516	1 832 763	464 247
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 061 183	-5 993 653	1 067 531
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 692 667	-4 160 890	1 531 777
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 252 387	-915 396	336 991

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i fremtidig inntjening.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	385 000	2 337 626	32 457 699	35 180 325
Årets resultat			-4 983 753	-4 983 753
Tilleggsutbytte			-500 000	-500 000
Pr 31.12.2022	385 000	2 337 626	26 973 946	29 696 572



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Aksjer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Tilnyttet virksomhet	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	100% Egenkapital 2022	100% Resultat 2022
Casperkollen Holding AS	Bergen	50 %	80 899	-985 572	-814 159
Nurban Eiendomsutvikling AS	Bergen	50 %	4	189 186	-70 814
			80 903	-796 386	-884 973

Det er ytet et lån stort kr 6 900 000 til Casperkollen Holding AS og kr 10 136 017 til Nurban Eiendomsutvikling AS. Lånene er renteberegnet med henholdsvis 3% og 6,6%. Selskapet har solgt sine aksjer i Casperkollen Holding AS i 2023. I den forbindelse ble lånet til selskapet innfridd.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 124 228.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nesttun Invest Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	29	3 500,0	101 500
B-aksjer	81	3 500,0	283 500
Sum	110		385 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
PBK Holding AS		39	39	35,5
Karl L. Kvalheim	29		29	26,4
HK Nesttun Holding		21	21	19,1
Normeat Holding AS		21	21	19,1
Totalt antall aksjer	29	81	110	100,0

Hver A-aksje har 6 stemmer på generalforsamlingen. Hver B-aksje har 1 stemme på generalforsamlingen. For øvrig gir aksjene like rettigheter.

Eier av PBK Holding AS er Pål Kvalheim som er daglig leder i selskapet



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nesttun Invest Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesttun Invest Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnr: K8YVZ-JMA4N-AQEP0-PEZFF-EHUY-UWS88



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Nesttun Invest Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimaterne 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 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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. juni 2023
Deloitte AS

Helge-Roald Johnsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: K8YWZ-JMA-4N-ACEFO-PEZFI-EHUY-UWS88



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."

Helge-Roald Johnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1349856

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-06-22 14:52:55 UTC



Penneo DokumentID: K8YWZ-JMA4N-AQEP0-PEZFEI4UY-UW585

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>