



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 319 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skoledalsveien 26
8890 LEIRFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Pål Andreas Einmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	34 304	55 212
Sum kostnader		34 304	55 212
Driftsresultat		-34 304	-55 212
Netto finans			
Annen rentekostnad	2	27 201	27 399
Annen finanskostnad		2 070	57
Sum finanskostnader		29 271	27 456
Netto finans		-29 271	-27 456
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-63 575	-82 668
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 575	-82 668
Årsresultat	4	-63 575	-82 668
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 575	-82 668
Totalresultat		-63 575	-82 668
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-63 575	-82 668
Sum overføringer og disponeringer	4	-63 575	-82 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	2 291 241	2 185 380
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7		108 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			108 285
Sum omløpsmidler		2 291 241	2 293 665
SUM EIENDELER		2 291 241	2 293 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	216 000	216 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		372 000	372 000
Annen innskutt egenkapital		-15 523	-15 523
Sum innskutt egenkapital		572 477	572 477
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		204 255	140 680
Sum opptjent egenkapital		-204 255	-140 680
Sum egenkapital	4, 9	368 222	431 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 422 116	1 472 654
Øvrig langsiktig gjeld	2	491 956	388 674
Sum annen langsiktig gjeld		1 914 072	1 861 328
Sum langsiktig gjeld		1 914 072	1 861 328
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11	
Leverandørgjeld		8 891	540
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	45	
Sum kortsiktig gjeld		8 947	540
Sum gjeld		1 923 019	1 861 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 291 241	2 293 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 611344

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 319 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skoledalsveien 26
8890 LEIRFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Pål Andreas Einmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORLAND EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	34 304	55 212
Sum kostnader		34 304	55 212
Driftsresultat		-34 304	-55 212
Annen rentekostnad	2	27 201	27 399
Annen finanskostnad		2 070	57
Sum finanskostnader		29 271	27 456
Netto finans		-29 271	-27 456
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-63 575	-82 668
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 575	-82 668
Årsresultat	4	-63 575	-82 668
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 575	-82 668
Totalresultat		-63 575	-82 668
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-63 575	-82 668
Sum overføringer og disponeringer	4	-63 575	-82 668



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORLAND EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 5, 6 2 291 241 2 185 380

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 7 108 285

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 108 285

Sum omløpsmidler 2 291 241 2 293 665

SUM EIENDELER 2 291 241 2 293 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 216 000 216 000

Beholdning av egne aksjer 8

Overkurs 372 000 372 000

Annen innskutt egenkapital -15 523 -15 523

Sum innskutt egenkapital 572 477 572 477

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9

Udekket tap 204 255 140 680

Sum opptjent egenkapital -204 255 -140 680

Sum egenkapital 4, 9 368 222 431 797

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 5 1 422 116 1 472 654

Øvrig langsiktig gjeld 2 491 956 388 674

Sum annen langsiktig gjeld 1 914 072 1 861 328

Sum langsiktig gjeld 1 914 072 1 861 328



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		11	
Leverandørgjeld		8 891	540
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	45	
Sum kortsiktig gjeld		8 947	540
Sum gjeld		1 923 019	1 861 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 291 241	2 293 665



Organisasjonsnr: 912 319 660
NORLAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsoppgjør

2022

Nordland Eiendom AS

Org.nr. 988 950 572



Resultatregnskap			
Nordland Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	34 304	55 212
Sum driftskostnader		34 304	55 212
Driftsresultat		-34 304	-55 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	27 201	27 399
Annen finanskostnad		2 070	57
Resultat av finansposter		-29 271	-27 456
Resultat før skattekostnad	3	-63 575	-82 668
Resultat		-63 575	-82 668
Årsresultat	4	-63 575	-82 668
Overføringer			
Overført til udekket tap		63 575	82 668
Sum overføringer	4	-63 575	-82 668



Balanse

Nordland Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	2 291 241	2 185 380
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	108 285
Sum omløpsmidler		2 291 241	2 293 665
Sum eiendeler		2 291 241	2 293 665



Balanse			
Nordland Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	216 000	216 000
Overkurs		372 000	372 000
Annen innskutt egenkapital		-15 523	-15 523
Sum innskutt egenkapital		572 477	572 477
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-204 255	-140 680
Sum opptjent egenkapital		-204 255	-140 680
Sum egenkapital	4, 9	368 222	431 797
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 422 116	1 472 654
Øvrig langsiktig gjeld	2	491 956	388 674
Sum annen langsiktig gjeld		1 914 072	1 861 328
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11	0
Leverandørgjeld		8 891	540
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	45	0
Sum kortsiktig gjeld		8 947	540
Sum gjeld		1 923 019	1 861 868
Sum egenkapital og gjeld		2 291 241	2 293 665
Leirfjord, den, 16.06.2023			
_____ Geir Arne Brattli styremedlem		_____ Pål Andreas Einmo styreleder/daglig leder	
Nordland Eiendom AS			Side 4



Noter

Nordland Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for igjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. For varer i arbeid er årlige lånerenter aktivert og tillagt kostpris.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel føres ikke i balansen.

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas den som utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Rentekostnader knyttet til ekstern finansiering av selskapets tomteområde som skal videregjelges balanseføres sammen med øvrige kostnader knyttet til anskaffelsen.

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er i 2022 ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder eller andre ledende personer.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet kommer ikke inn under kravene om å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Selskapet har fravalgt revisor og det er således ikke utbetalt godtgjørelse til revisor.



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 2 - Mellomværende med aksjonærer, ledende ansatte m.v.

Selskapet har ansvarlig gjeld til følgende aksjonærer og nærstående til aksjonærer::

Navn	Lån	Renter
Nordland Consult AS	235 008	10 254
Brattli Bygg og Eiendom AS	123 160	11 886
Brattli Takst og Byggvurdering AS	76 505	2 098
Asplund Eiendom	55 053	2 848
Geir Arne Brattli	2 229	115
Sum ansvarlig lån	491 956	27 201

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-63 575	-82 668
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-63 575	-82 668
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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
Akkumulert fremførbart underskudd	-410 900	-347 325	63 575
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	410 900	347 325	-63 575
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	216 000	372 000	-15 523	-140 680	431 797
Årets resultat				-63 575	-63 575
Pr 31.12.2022	216 000	372 000	-15 523	-204 255	368 222

Note 5 - Gjeld, pantestillelser og garantier mv

Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 422 116	1 472 654
Sum	1 422 116	1 472 654

Bokført verdi på eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Varer under tilvirkning	2 291 241	2 185 380
Sum	2 291 241	2 185 380

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i selskapets kjøpte eiendom gnr 50 bnr 4, et prosjekt under utførelse som skal utvikles og selges videre. I tillegg har eierne av selskapene som er aksjonærer i selskapet, Pål Andreas Einmo og Geir Arne Brattli, stilt personlige kausjon for lånebeløpet på kr 200 000,- hver, tilsammen kr 400 000,-.

Note 6 - Varelager

I selskapets varebeholdning inngår utviklingskostnader og tomtekjøp for boligprosjekt under utvikling. Lånerenter 2022 inngår i varebeholdningen, kr 105 861. Prosjektet forventes å gi et positivt bidrag ved ferdigstillelse. Ved årets utgang er bokført verdi av ervervede tomter kr 2 291 241. Vedrørende vurdering av virkelig verdi, se note 9.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.



Noter

Nordland Eiendom AS

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nordland Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	216	1 000,0	216 000
Sum	216		216 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Geir Arne Brattli	108	50,0	50,0
Nordland Consult AS	108	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	216	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Geir Arne Brattli	styremedlem	108
Totalt antall aksjer		108

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. 63 575 etter skatt. Underskudd i 2021 var kr. 82 668. Det vises til note 6 vedr korrigerert føring av renter som skal legges til varelager.

Styret utførte i 2021 emisjon og fikk også godkjent endring av vilkår på selskapets lån. Formålet var å styrke egenkapital og likviditet ved å styrke egenkapital. Tilsammen ble egenkapitalen styrket med kr 558 000,-, hvorav kr 250 000 ble tilført i likviditet mens øvrig er gjeld til aksjonær som er konvertert til egenkapital.

Soliditeten til selskapet er tilfredsstillende, men likviditeten i selskapet er meget anstrengt og er avhengig av tilførsel av likviditet fra selskapets aksjonærer så fremst at man ikke lykkes med å få økt bankfinansiering eller medinvestor som kan tilføre selskapet likviditet midler. Inntil dette faller på plass, så er aksjonærene villig til å tilføre nødvendig driftskapital til drift av selskapet. Selskapets gjeld utover gjeld til banken er til selskap som aksjonærene har direkte eller indirekte eierskap i.

Styret er av den oppfatning at det ligger betydelige fremtidige verdier i selskapets tomteområde. En del samfunnsmessige forhold relatert til sykehusstruktur er avklart med hoved-sykehus plassert i "Sandnessjøen og omegn". Det er forventet betydelig økning i ansatte i det nye hoved-sykehuset i forhold til i dag. Styret mener at selskapets mulighet til realisering av tomteområdet har økt betraktelig, da tomteområdet plassering i forhold til sykehuset vil være godt innenfor det som forventes av akseptabel avstand for arbeidsreiser.

Styrets vurdering av merverdi i eiendommen er som følger:

Foreløpig prospekt (reguleringsplan) viser at det kan bygges ut med 48 tomter til en forsiktig vurdert pris for selskapet på kr 500 000, total brutto verdi-anslag ca kr 24 millioner. Som følge av



Noter

Nordland Eiendom AS

dette mener selskapets styre at kravet til virkelig egenkapital er oppfylt.

Styret vurderer, ut fra gjennomført emisjon og reel verdi på selskapets tomteareal, at egenkapitale er tilstrekkelig til å oppfylle forutsetningene for fortsatt drift er forsvarlig. Tilsvarende, så lenge aksjonærene påser at selskapet tilføres likviditet, enten alene eller sammen med bank eller andre så vil selskapet være i stand til å betjene sine kreditorer. Styret legger dette til grunn for sin virksomhet i 2023.