



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		114 950	
Annen driftsinntekt		41 389	108 667
<b>Sum inntekter</b>		<b>156 339</b>	<b>108 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 033 334	1 460 899
Avskrivning på driftsmidler	10	145 000	
Annen driftskostnad	1	362 372	321 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 540 705</b>	<b>1 782 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 384 366</b>	<b>-1 674 029</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		6 524 159	5 760 251
Gevinst/tap ved salg av aksjer			-55 801
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	4 834 000	3 492 000
Annen renteinntekt		196 360	135 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 554 519</b>	<b>9 331 858</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4, 5	601 369	1 800 964
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 000	31 000
Annen rentekostnad	3	7 744 265	8 026 981
Annen finanskostnad		39 891	222 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 477 526</b>	<b>10 081 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 076 994</b>	<b>-749 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 692 627</b>	<b>-2 423 397</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	504 680	-123 197
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 187 947	-2 300 200
<b>Totalresultat</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital	8	1 187 947	-2 300 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	915 394	1 420 074
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>915 394</b>	<b>1 420 074</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	4 555 919	
Maskiner og anlegg	10	349 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 904 919</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	112 679 344	112 709 344
Lån til foretak i samme konsern	6	124 951 590	89 459 881
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 5, 5	9 110 598	4 075 338
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>246 741 531</b>	<b>206 244 562</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>252 561 844</b>	<b>207 664 636</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Ansvarlig lån konsern	6		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		121 710	8 919
Fordring konsernselskaper	6		
Fordring konsernbidrag		6 524 159	7 576 176
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 645 869</b>	<b>7 585 095</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 896 258	94 428
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 896 258</b>	<b>94 428</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 542 128</b>	<b>7 679 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 103 971</b>	<b>215 344 159</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	7	385 000	385 000
Overkurs		2 337 626	2 337 626
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 722 626</b>	<b>2 722 626</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 457 699	31 719 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 457 699</b>	<b>31 719 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>35 180 325</b>	<b>34 442 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	225 000 000	156 056 664
Gjeld aksjonær			11 854 823
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>225 000 000</b>	<b>167 911 487</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>225 000 000</b>	<b>167 911 487</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		9 744 397
Leverandørgjeld		2 497	27 301
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		138 852	177 791
Avsatt konsernbidrag		371 369	1 800 000
Gjeld konsernselskap	6		68 790
Annen kortsiktig gjeld		1 410 928	1 172 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 923 646</b>	<b>12 990 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 923 646</b>	<b>180 901 781</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 103 971</b>	<b>215 344 159</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 388389

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 23.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		114 950	
Annen driftsinntekt		41 389	108 667
<b>Sum inntekter</b>		<b>156 339</b>	<b>108 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 033 334	1 460 899
Avskrivning på driftsmidler	10	145 000	
Annen driftskostnad	1	362 372	321 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 540 705</b>	<b>1 782 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 384 366</b>	<b>-1 674 029</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		6 524 159	5 760 251
Gevinst/tap ved salg av aksjer			-55 801
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	4 834 000	3 492 000
Annen renteinntekt		196 360	135 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 554 519</b>	<b>9 331 858</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4, 5	601 369	1 800 964
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		92 000	31 000
Annen rentekostnad	3	7 744 265	8 026 981
Annen finanskostnad		39 891	222 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 477 526</b>	<b>10 081 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 076 994</b>	<b>-749 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 692 627</b>	<b>-2 423 397</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	504 680	-123 197
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>



<b>Totalresultat</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital	8	1 187 947	-2 300 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 187 947</b>	<b>-2 300 200</b>



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	915 394	1 420 074
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>915 394</b>	<b>1 420 074</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	4 555 919	
Maskiner og anlegg	10	349 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 904 919</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	112 679 344	112 709 344
Lån til foretak i samme konsern	6	124 951 590	89 459 881
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 5, 5	9 110 598	4 075 338
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>246 741 531</b>	<b>206 244 562</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>252 561 844</b>	<b>207 664 636</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Ansvarlig lån konsern	6		
Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader		121 710	8 919
Fordring konsernselskaper	6		
Fordring konsernbidrag		6 524 159	7 576 176
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 645 869</b>	<b>7 585 095</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	2 896 258	94 428
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 896 258</b>	<b>94 428</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 542 128</b>	<b>7 679 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 103 971</b>	<b>215 344 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	7	385 000	385 000
Overkurs		2 337 626	2 337 626
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 722 626</b>	<b>2 722 626</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 457 699	31 719 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 457 699</b>	<b>31 719 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>35 180 325</b>	<b>34 442 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	225 000 000	156 056 664
Gjeld aksjonær			11 854 823
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>225 000 000</b>	<b>167 911 487</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>225 000 000</b>	<b>167 911 487</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		9 744 397
Leverandørgjeld		2 497	27 301
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		138 852	177 791
Avsatt konsernbidrag		371 369	1 800 000
Gjeld konsernselskap	6		68 790
Annen kortsiktig gjeld		1 410 928	1 172 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 923 646</b>	<b>12 990 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 923 646</b>	<b>180 901 781</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 103 971</b>	<b>215 344 159</b>



Organisasjonsnr: 946 434 531  
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Nesttun Invest Eiendom AS**

**Årsregnskap 2021**



## Nesttun Invest Eiendom AS

## Resultatregnskap

Note	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
	Leieinntekter	114 950	0
	Annen driftsinntekt	41 389	108 667
	Sum driftsinntekter	<u>156 339</u>	<u>108 667</u>
1	Lønnskostnad	1 033 334	1 460 899
10	Avskrivning på driftsmidler	145 000	0
1	Annen driftskostnad	362 372	321 797
	Sum driftskostnader	<u>1 540 705</u>	<u>1 782 697</u>
	Driftsresultat	<u>-1 384 366</u>	<u>-1 674 029</u>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
6	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 834 000	3 492 000
	Renteinntekter	196 360	135 408
	Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	6 524 159	5 760 251
	Gevinst/tap ved salg av aksjer	0	-55 801
4, 5	Nedskrivning av finansielle eiendeler	601 369	1 800 964
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	92 000	31 000
3	Rentekostnader	7 744 265	8 026 981
	Annen finanskostnad	39 891	222 280
	Resultat av finansposter	<u>3 076 994</u>	<u>-749 367</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>1 692 627</u>	<u>-2 423 397</u>
2	Skattekostnad på ordinært resultat	504 680	-123 197
	<b>Årsresultat</b>	<u>1 187 947</u>	<u>-2 300 200</u>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
8	Overført til/fra annen egenkapital	1 187 947	-2 300 200
	Sum overføringer	<u>1 187 947</u>	<u>-2 300 200</u>



**Nestun Invest Eiendom AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

NOTER	EIENDELER	2021	2020
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
2	Utsatt skattefordel	915 394	1 420 074
	Sum immaterielle eiendeler	<u>915 394</u>	<u>1 420 074</u>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
10	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 555 919	0
10	Maskiner og anlegg	349 000	0
	Sum varige driftsmidler	<u>4 904 919</u>	<u>0</u>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
4	Investeringer i datterselskap	112 679 344	112 709 344
5	Investeringer i tilknyttet selskap	80 899	200 000
6	Lån til konsernselskaper	124 951 590	89 459 881
5	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	9 029 699	3 875 338
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>246 741 531</u>	<u>206 244 562</u>
	Sum anleggsmidler	<u>252 561 844</u>	<u>207 664 636</u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader	121 710	8 919
	Fordring konsernbidrag	6 524 159	7 576 176
	Sum fordringer	<u>6 645 869</u>	<u>7 585 095</u>
9	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 896 258	94 428
	Sum omløpsmidler	<u>9 542 128</u>	<u>7 679 523</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>262 103 971</u>	<u>215 344 159</u>



**Nesttun Invest Eiendom AS**  
**Balanse pr. 31. desember**

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
7	Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	385 000	385 000
	Overkurs	2 337 626	2 337 626
	Sum innskutt egenkapital	<u>2 722 626</u>	<u>2 722 626</u>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	32 457 699	31 719 752
	Sum opptjent egenkapital	<u>32 457 699</u>	<u>31 719 752</u>
8	Sum egenkapital	<u>35 180 325</u>	<u>34 442 378</u>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
3	Gjeld til kredittinstitusjoner	225 000 000	156 056 664
	Gjeld aksjonær	0	11 854 823
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>225 000 000</u>	<u>167 911 487</u>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
3	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	9 744 397
	Leverandørgjeld	2 497	27 301
	Skyldige offentlige avgifter	138 852	177 791
	Avsatt konsernbidrag	371 369	1 800 000
6	Gjeld konsernselskap	0	68 790
	Annen kortsiktig gjeld	1 410 928	1 172 015
	Sum kortsiktig gjeld	<u>1 923 646</u>	<u>12 990 294</u>
	Sum gjeld	<u>226 923 646</u>	<u>180 901 781</u>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>262 103 971</u>	<u>215 344 159</u>

Bergen, 23.05.2022  
Styret i Nesttun Invest Eiendom AS

  
Karl L. Kvalheim  
styreleder

  
Pål B. Kvalheim  
daglig leder



## Nesttun Invest Eiendom AS

# Noter til regnskap 2021

### 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.



## Nesttun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2021

#### Note 1 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2021	2020
Lønn og feriepenger	895 380	1 279 055
Arbeidsgiveravgift	127 768	171 147
Andre ytelser	10 186	10 697
Sum	<u>1 033 334</u>	<u>1 460 899</u>
Gjennomsnittlig antall ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

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

#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS utgjør for revisjon kr 52.900 eks. mva.

#### Note 2 – Skatter

	2021
Ordinært resultat før skatt	1 692 627
Permanente forskjeller	601 369
Endring midlertidige forskjeller	503 892
Endring fremførbart underskudd	<u>-2 797 888</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
Nominell skattesats	<u>22 %</u>
Betalbar inntektsskatt	<u>0</u>



**Nesttun Invest Eiendom AS**  
**Noter til regnskap 2021**

**Note 2 forts. – Skatter**

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	-31 057	-61 406	30 349
Gevinst- og tapskonto	2 367 717	1 894 172	473 545
Fremførbart underskudd	-8 791 544	-5 993 654	-2 797 890
Sum midlertidige forskjeller	<u>-6 454 884</u>	<u>-4 160 888</u>	<u>-2 293 996</u>
Nominell skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skattefordel	<u>-1 420 074</u>	<u>-915 394</u>	<u>-504 680</u>

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i fremtidig inntjening.

<b>Skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Endring utsatt skatt	504 680	282 946
Endring utsatt skatt ført direkte mot egenkapital	0	-406 144
Sum	<u>504 680</u>	<u>-123 197</u>

**Note 3 – Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier**

<b>Pantstillelser og garantier</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført pantesikret gjeld	225 000 000	156 056 664
Kassekreditt	0	9 744 397
Sum	<u>225 000 000</u>	<u>165 801 061</u>

Pantegjelden er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Selskapets låneavtaler har forfall i 4. kvartal 2022. Lånene refohandles årlig iht. bankens praksis og vil bli refohandlet høsten 2022. Det foreligger ingen covenantskrav.

Selskapet har inngått renteswapavtaler som sikrer rentenivået for selskapet og dets datterselskaper. Totale swapavtaler per desember 2021 utgjør NOK 180 mill og har en gjenværende løpetid på 2-8 år.



## Nestun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2021

#### Note 4 – Aksjer i datterselskaper

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Bokført verdi	100% bokført egenkapital 2021	100% Resultat 2021
Øyro 31 AS	Bergen	100,00 %	4 534 249	134 731	-22 573
MK 86 Holding AS	Bergen	100,00 %	19 577 691	3 715 297	1 717 547
Bjørnegaarden AS	Bergen	100,00 %	23 804 808	336 535	-267 948
BM Eiendom AS	Bergen	100,00 %	41 175 542	2 723 962	934 266
NIE Drift AS	Bergen	100,00 %	225 000	229 569	-371 369
Lønnetreet Eiendom AS	Bergen	100,00 %	8 541 344	5 424 773	841 072
Strandgaten 50 AS	Bergen	100,00 %	45 000	2 524 969	1 803 582
Tveitaråsv 12 AS	Bergen	100,00 %	14 585 710	2 711 101	777 640
Hopsåsen 30 AS	Bergen	100,00 %	190 000	190 720	-33 023
			112 679 344	17 991 657	5 379 194

Aksjene i NIE Drift AS er nedskrevet med kr 371.369 og aksjene i Hopsåsen 30 AS er nedskrevet med kr 30.000.

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 – Aksjer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Tilnyttet virksomhet	Forretnings- kontor	Eierandel	Kostpris	100% Egenkapital 2021	100% Resultat 2021
Boligbygg Os	Bergen	20 %	200 000	314 592	236 707
Casperkollen Holding AS	Bergen	50 %	80 899	-171 413	-231 413
			280 899	143 179	5 294

For Boligbygg Os er regnskapstallene for 2020 oppgitt.

Det er ytet et lån stort kr 2.330.699 til Boligbygg Os og kr 6.699.000 til Casperkollen Holding AS. Lånene er renteberegnet med henholdsvis 4 % og 3 %.

Aksjene i Boligbygg Os er nedskrevet med kr 200.000 til kr 0 i 2021.



## Nesttun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2021

#### Note 6 – Lån til konsernselskaper

Selskapet har ytet lån til datterselskaper for kr 124.951.590 som fordeler seg som følger:

Datterselskap	Fordring
MK 86 Holding AS	39 953 653
Øyro 31 AS	5 529 147
Hopsåsen 30 AS	5 328 972
Bjørnegaarden AS	34 986 852
Lønnetreet Eiendom AS	35 421 522
Strandgaten 50 AS	731 284
Tveitaråsv 12 AS	1 069 953
NIE Drift AS	239 780
BM Eiendom AS	1 690 426
Sum	124 951 590

Lånene er renteberegnet med 3,87 % for 2021. Datterselskapenes eiendommer er pantsatt til fordel for selskapets pantsikrede gjeld.

#### Note 7 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital pr. 31.12.	110	3 500	385 000

#### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12. var:

Navn	Verv	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Karl L. Kvalheim	Styreleder	A	29	26,4 %	68,2 %
PBK Holding AS		B	39	35,5 %	15,3 %
HK Nesttun Holding AS		B	21	19,1 %	8,2 %
Normeat Holding AS		B	21	19,1 %	8,2 %

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



## Nestun Invest Eiendom AS

### Noter til regnskap 2021

#### Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr 1.1	385 000	2 337 626	31 719 752	34 442 378
Resultat			1 187 947	1 187 947
Tilleggsutbytte			-450 000	-450 000
Pr 31.12.	385 000	2 337 626	32 457 699	35 180 325

#### Note 9 – Bankinnskudd

I posten bankinnskudd, kontanter o.l. inngår bundne skattetrekksmidler med kr 75.659.

#### Note 10 – Driftsmidler

	Bygg	Firmabil	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	0	0	0
Tilgang	4 639 919	410 000	5 049 919
Anskaffelseskost pr. 31.12.	4 639 919	410 000	5 049 919
Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12.	84 000	61 000	145 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>4 555 919</b>	<b>349 000</b>	<b>4 904 919</b>
Årets avskrivninger	84 000	61 000	145 000
Sats for ordinære avskrivninger bygg	2 %	0 %	
Sats for ordinære avskrivninger firmabil	0 %	20 %	



# 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 Nesttun Invest Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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.

## 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 avviklet.

## 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 avgjøre 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: MCQND2-7176L-TIC7D-6U82W-SJ06U-1YH8E



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Nestun Invest Eiendom AS

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 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Bergen, 23. mai 2022  
Deloitte AS

Bjarne Ryland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MCQND2-7176L-TIC7D-6U82W-SJ06U-1YH8E



# 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."

## Bjarne Ryland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2318195

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-23 08:31:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MCND2-7176L-TIC7D-6U82W-SJ06U-1YH8E

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/validate>