



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 734 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NJORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ursus Holding AS
Kjøpmannsgata 37
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jørgen Løe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	418 659	4 524
Sum kostnader		418 659	4 524
Driftsresultat		-418 659	-4 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 124 501	817 439
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 128 702	137 255
Annen renteinntekt		65	
Sum finansinntekter		2 253 268	954 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 092 865	1 054 912
Annen rentekostnad		126	130 810
Sum finanskostnader		3 092 991	1 185 722
Netto finans		-839 723	-231 028
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 258 382	-235 552
Skattekostnad på resultat	2	-328 665	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-929 716	-235 552
Årsresultat		-929 717	-235 552
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-929 716	-235 552
Totalresultat		-929 716	-235 552
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		235 552	-235 552
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 165 268	
Overført fra annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer	3	-929 717	-235 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Opsjoner			300 000
Utsatt skattefordel	2		
Sum immaterielle eiendeler			300 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	32 872 055	32 712 055
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern		22 170 064	9 255 602
Investeringer i tilknyttet selskap		800 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		56 342 119	41 967 657
Sum anleggsmidler		56 342 119	42 267 657
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 635 847	
Konsernfordringer		2 618 435	2 500 892
Sum fordringer		12 254 282	2 500 892
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 340	17 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 340	17 399
Sum omløpsmidler		12 283 622	2 518 291
SUM EIENDELER		68 625 741	44 785 948



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	1	
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Udekket tap	3		235 552
Sum opptjent egenkapital			-235 552
Sum egenkapital	3	30 001	-205 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		68 558 240	44 965 375
Sum annen langsiktig gjeld		68 558 240	44 965 375
Sum langsiktig gjeld		68 558 240	44 965 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 500	26 125
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		37 500	26 125
Sum gjeld		68 595 740	44 991 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 625 741	44 785 948



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 723382

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 734 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NJORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ursus Holding AS
Kjøpmannsgata 37
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Jørgen Løe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2024



Organisasjonsnr: 926 734 415
NJORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	418 659	4 524
Sum kostnader		418 659	4 524
Driftsresultat		-418 659	-4 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 124 501	817 439
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 128 702	137 255
Annen renteinntekt		65	
Sum finansinntekter		2 253 268	954 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 092 865	1 054 912
Annen rentekostnad		126	130 810
Sum finanskostnader		3 092 991	1 185 722
Netto finans		-839 723	-231 028
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 258 382	-235 552
Skattekostnad på resultat	2	-328 665	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-929 716	-235 552
Årsresultat		-929 717	-235 552
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-929 716	-235 552
Totalresultat		-929 716	-235 552
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		235 552	-235 552
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 165 268	
Overført fra annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer	3	-929 717	-235 552



Organisasjonsnr: 926 734 415
NJORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Opsjoner			300 000
Utsatt skattefordel	2		
Sum immaterielle eiendeler			300 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	32 872 055	32 712 055
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern		22 170 064	9 255 602
Investeringer i tilknyttet selskap		800 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		56 342 119	41 967 657
Sum anleggsmidler		56 342 119	42 267 657
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 635 847	
Konsernfordringer		2 618 435	2 500 892
Sum fordringer		12 254 282	2 500 892
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		29 340	17 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 340	17 399
Sum omløpsmidler		12 283 622	2 518 291
SUM EIENDELER		68 625 741	44 785 948
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	1	
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	3		
Udekket tap	3		235 552
Sum opptjent egenkapital			-235 552
Sum egenkapital	3	30 001	-205 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		68 558 240	44 965 375
Sum annen langsiktig gjeld		68 558 240	44 965 375
Sum langsiktig gjeld		68 558 240	44 965 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 500	26 125
Betalbar skatt	2		
Sum kortsiktig gjeld		37 500	26 125
Sum gjeld		68 595 740	44 991 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 625 741	44 785 948



Organisasjonsnr: 926 734 415
NJORD 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.



Årsregnskap 2023 Njord Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 926 734 415



Resultatregnskap

Njord Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	418 659	4 524
Sum driftskostnader		418 659	4 524
Driftsresultat		-418 659	-4 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 124 501	817 439
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 128 702	137 255
Annen renteinntekt		65	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 092 865	1 054 912
Annen rentekostnad		126	130 810
Resultat av finansposter		-839 723	-231 028
Resultat før skattekostnad		-1 258 382	-235 552
Skattekostnad på resultat	2	-328 665	0
Årsresultat		-929 717	-235 552
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		235 552	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 165 268	0
Overført til udekket tap		0	-235 552
Overført fra annen egenkapital		0	-1
Sum overføringer	3	-929 717	-235 552



Balanse

Njord Eiendom AS

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Opsjoner		0	300 000
Sum immaterielle eiendeler		0	300 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	32 872 055	32 712 055
Lån til foretak i samme konsern		22 170 064	9 255 602
Investeringer i tilknyttet selskap		800 000	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		56 342 119	41 967 657
Sum anleggsmidler		56 342 119	42 267 657
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 635 847	0
Konsernfordringer		2 618 435	2 500 892
Sum fordringer		12 254 282	2 500 892
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 340	17 399
Sum omløpsmidler		12 283 622	2 518 291
Sum eiendeler		68 625 741	44 785 948

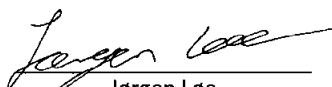


Balanse

Njord Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	1	0
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	0	-235 552
Sum opptjent egenkapital		0	-235 552
Sum egenkapital	3	30 001	-205 552
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		68 558 240	44 965 375
Sum annen langsiktig gjeld		68 558 240	44 965 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 500	26 125
Sum kortsiktig gjeld		37 500	26 125
Sum gjeld		68 595 740	44 991 500
Sum egenkapital og gjeld		68 625 741	44 785 948

Trondheim, 28.06.2024
Styret i Njord Eiendom AS


Jørgen Løe
styreleder



Njord Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Investeringene nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det vurderes nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Njord Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader

Njord Eiendom AS har ikke hatt noen ansatte i 2023. Det er ikke ytet lønn eller annen godtgjørelse til selskapets daglig leder eller styre. Selskapet er ikke pliktig til å ha en pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-235 552	-235 552
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt (-fordel)	0	235 552	235 552
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 258 382	-235 552
Mottatt konsernbidrag	1 493 934	0
Skattepliktig inntekt	235 553	-235 552
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-576 056	-179 837
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	576 056	179 837
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Njord Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	30 000	0	-235 552	-205 552
Årets resultat	0	-1 165 268	235 552	-929 717
Mottatt konsernbidrag	0	1 165 269	0	1 165 269
Egenkapital 31.12.2023	30 000	1	0	30 001

Fortsatt drift

Selskapet har lav egenkapital og etter aksjeloven § 3-4 har styrets handleplikt inntrådt, hvor selskapet har mottatt konsernbidrag for å styrke egenkapitalen. Selskapet har gjeld til aksjonær som kan konverteres til egenkapital ved behov. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet hvor styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Note 4 Datterselskap, TS og FKV

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Kontor-kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Lian AS	Trondheim	100 %	11 466 536	1 738 223	-377 468
Fannrem Butikkutvikling AS	Trondheim	100 %	50 000	-50 119	-74 187
Orkdalsvegen 35 AS	Orkanger	100 %	21 195 519	3 224 127	554 095
Koppang Næringspark AS	Trondheim	100 %	30 000	-230 511	-260 511
Njord Prosjekt 1 AS	Trondheim	100 %	30 000	24 436	-5 564
Orkdalsveien 41 Eiendom AS	Trondheim	100 %	100 000	-1 581 768	-1 681 768
Rørshytta Holding AS	Trondheim	47 %	800 000	1 612 016	-87 985

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 aksjer à kr. 1 000.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Ursus Invest AS	30	100%
Totalt	30	100%



Til generalforsamlingen i Njord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njord Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 7. august 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2024-08-07 18:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.