



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 10.06.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	32 974	34 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 974</b>	<b>34 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 974</b>	<b>-34 304</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen rentekostnad	2	36 561	27 201
Annen finanskostnad			2 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 561</b>	<b>29 271</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 561</b>	<b>-29 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-69 534	-63 575
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 6	2 425 276	2 291 241
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	13 651	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 651	
Sum omløpsmidler		2 438 927	2 291 241
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		273 789	204 255
Sum opptjent egenkapital		-273 789	-204 255
Sum egenkapital	4, 9	298 688	368 222



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 375 338	1 422 116
Øvrig langsiktig gjeld	2	744 696	491 956
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 120 034</b>	<b>1 914 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 120 034</b>	<b>1 914 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			11
Leverandørgjeld		7 827	8 891
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	12 378	45
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 205</b>	<b>8 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 140 239</b>	<b>1 923 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500913

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 10.06.2024

#### Revisjon

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

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 912 319 660  
NORLAND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	32 974	34 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 974</b>	<b>34 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 974</b>	<b>-34 304</b>
Annen rentekostnad	2	36 561	27 201
Annen finanskostnad			2 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 561</b>	<b>29 271</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 561</b>	<b>-29 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-69 534	-63 575
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>





<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			11
Leverandørgjeld		7 827	8 891
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	12 378	45
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 205</b>	<b>8 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 140 239</b>	<b>1 923 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>



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

2023

Nordland Eiendom AS

Org.nr. 988 950 572



<b>Resultatregnskap</b>			
Nordland Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad	1	32 974	34 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>32 974</b>	<b>34 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 974</b>	<b>-34 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	2	36 561	27 201
Annen finanskostnad		0	2 070
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-36 561</b>	<b>-29 271</b>
Resultat før skattekostnad	3	-69 534	-63 575
<b>Resultat</b>		<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		69 534	63 575
<b>Sum overføringer</b>	<b>4</b>	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>



## Balanse

### Nordland Eiendom AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	2 425 276	2 291 241
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	13 651	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>

**Balanse**

## Nordland Eiendom AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	216 000	216 000
Overkurs		372 000	372 000
Annen innskutt egenkapital		-15 523	-15 523
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>572 477</b>	<b>572 477</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-273 789	-204 255
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-273 789</b>	<b>-204 255</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4, 9</b>	<b>298 688</b>	<b>368 222</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 375 338	1 422 116
Øvrig langsiktig gjeld	2	744 696	491 956
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 120 034</b>	<b>1 914 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	11
Leverandørgjeld		7 827	8 891
Annen kortsiktig gjeld	3	12 378	45
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 205</b>	<b>8 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 140 239</b>	<b>1 923 019</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 438 927</b>	<b>2 291 241</b>

Leirfjord, den, 10.06.2024

---

Geir Arne Brattli  
styremedlem

---

Pål Andreas Einmo  
styreleder/daglig leder



## 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 videreselges 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 2023 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	337 080	14 072
Brattli Bygg og Eiendom AS	129 841	6 681
Brattli Takst og Byggvurdering AS	165 127	5 622
Asplund Eiendom	89 613	4 560
Geir Arne Brattli	2 350	121
Pål Andreas Einmo	20 684	684
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>744 696</b>	<b>31 740</b>

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-69 534	-63 575
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-69 534</b>	<b>-63 575</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	-480 434	-410 900	69 534
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	480 434	410 900	-69 534
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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. 31.12.2022	216 000	372 000	-15 523	-204 255	368 222
Årets resultat				-69 534	-69 534
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>216 000</b>	<b>372 000</b>	<b>-15 523</b>	<b>-273 789</b>	<b>298 688</b>

#### Note 5 - Varelager

I selskapets varebeholdning inngår utviklingskostnader og tomtekjøp for boligprosjekt under utvikling. Lånerenter 2023 inngår i varebeholdningen, kr 134 035. Prosjektet forventes å gi et positivt bidrag ved ferdigstillelse. Ved årets utgang er bokført verdi av ervervede tomter kr 2 425 276. Vedrørende vurdering av virkelig verdi, se note 9.

#### Note 6 - Gjeld, pantestillelser og garantier mv

##### Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 375 338	1 422 116
<b>Sum</b>	<b>1 375 338</b>	<b>1 422 116</b>

##### Bokført verdi på eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Varer under tilvirkning	2 425 276	2 291 241
<b>Sum</b>	<b>2 425 276</b>	<b>2 291 241</b>

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 eier av selskapet som er aksjonærer i selskapet, Pål Andreas Einmo og aksjonær Geir Arne Brattli, stilt selvskyldner kausjon for lånebeløpet på kr 200 000,- hver, tilsammen kr 400 000,-.

#### Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (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
<b>Sum</b>	<b>216</b>		<b>216 000</b>

#### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>216</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Geir Arne Brattli	styremedlem	108
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>108</b>

#### Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 69 534 etter skatt. Underskudd i 2022 var kr. 63 575. Det vises til note 5 vedr korrigeret føring av renter som skal legges til varelager.

Soliditeten til selskapet er tilfredsstillende, men likviditeten i selskapet er meget anstrengt og er avhengig av tilførsel av likviditet fra selskapets aksjonærer. Selskapet arbeider videre med å få økt bankfinansiering eller medinvestor som kan tilføre selskapet likvide 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 aksjonærene eller 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 tomteområdets plassering i forhold til sykehuset vil være godt innenfor det som forventes av akseptabel avstand for arbeidsreiser.



## Noter

### Nordland Eiendom AS

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

Styret vurderer, ut fra gjennomført emisjon og reel verdi på selskapets tomteareal, at egenkapitalen 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 2024.