



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 260 462
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSK EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Glomstuvegen 4B
6412 MOLDE

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: Hans Olav Søbstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 25.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 334 068	9 044 213
Leieinntekter		228 000	228 000
Sum inntekter		17 562 068	9 272 213
Kostnader			
Varekostnad		12 378 014	8 032 472
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		352 621	297 095
Sum kostnader		12 730 635	8 329 566
Driftsresultat		4 831 433	942 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	858
Sum finansinntekter		78	858
Annen rentekostnad		554 160	361 900
Sum finanskostnader		554 160	361 900
Netto finans		-554 082	-361 043
Ordinært resultat før skattekostnad		4 277 352	581 604
Skattekostnad på resultat	3	941 017	127 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 336 335	453 651
Årsresultat	4	3 336 335	453 651
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 336 335	453 651
Totalresultat		3 336 335	453 651
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 380 692	307 326



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital			146 325
Overført fra annen egenkapital		-44 357	
Sum overføringer og disponeringer		3 336 335	453 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 952 124	4 952 124
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		4 952 124	4 952 124
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		4 952 124	4 952 124
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	7 419 915	9 990 156
Fordringer			
Kundefordringer			9 500
Andre kortsiktige fordringer		18 017	
Konsernfordringer	5	9 521 605	3 465 613
Sum fordringer		9 539 622	3 475 113
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		47 686	283 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 686	283 458
Sum omløpsmidler		17 007 223	13 748 728
SUM EIENDELER		21 959 347	18 700 852

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	468 811	513 168
Sum opptjent egenkapital		468 811	513 168
Sum egenkapital		568 811	613 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 760	41 271
Sum avsetninger for forpliktelser		28 760	41 271
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 693 831	7 937 363
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 940 000	2 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 633 831	10 877 363
Sum langsiktig gjeld		12 662 591	10 918 634
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		242 875	
Leverandørgjeld		2 023 513	3 074 057
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		4 334 220	394 008
Annen kortsiktig gjeld		2 127 337	3 700 985
Sum kortsiktig gjeld		8 727 945	7 169 051
Sum gjeld		21 390 537	18 087 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 959 347	18 700 852



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 709890

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 260 462
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSK EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Glomstuvegen 4B
6412 MOLDE

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: Hans Olav Søbstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 23.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 890 260 462
NORSK EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 334 068	9 044 213
Leieinntekter		228 000	228 000
Sum inntekter		17 562 068	9 272 213
Kostnader			
Varekostnad		12 378 014	8 032 472
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		352 621	297 095
Sum kostnader		12 730 635	8 329 566
Driftsresultat		4 831 433	942 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	858
Sum finansinntekter		78	858
Annen rentekostnad		554 160	361 900
Sum finanskostnader		554 160	361 900
Netto finans		-554 082	-361 043
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	4 277 352	581 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		941 017	127 953
Årsresultat	4	3 336 335	453 651
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 336 335	453 651
Totalresultat		3 336 335	453 651
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 380 692	307 326
Avsatt til annen egenkapital			146 325
Overført fra annen egenkapital		-44 357	
Sum overføringer og disponeringer		3 336 335	453 651





Organisasjonsnr: 890 260 462
NORSK EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 952 124	4 952 124
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		4 952 124	4 952 124
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		4 952 124	4 952 124
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	7 419 915	9 990 156
Fordringer			
Kundefordringer			9 500
Andre kortsiktige fordringer		18 017	
Konsernfordringer	5	9 521 605	3 465 613
Sum fordringer		9 539 622	3 475 113
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		47 686	283 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 686	283 458
Sum omløpsmidler		17 007 223	13 748 728
SUM EIENDELER		21 959 347	18 700 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	468 811	513 168
Sum opptjent egenkapital		468 811	513 168
Sum egenkapital		568 811	613 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 760	41 271
Sum avsetninger for forpliktelser		28 760	41 271
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	9 693 831	7 937 363
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 940 000	2 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 633 831	10 877 363
Sum langsiktig gjeld		12 662 591	10 918 634
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		242 875	
Leverandørgjeld		2 023 513	3 074 057
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		4 334 220	394 008
Annen kortsiktig gjeld		2 127 337	3 700 985
Sum kortsiktig gjeld		8 727 945	7 169 051
Sum gjeld		21 390 537	18 087 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 959 347	18 700 852



Organisasjonsnr: 890 260 462
NORSK EIENDOMSINVEST 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 2022

Norsk Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 890 260 462



RESULTATREGNSKAP

NORSK EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		17 334 068	9 044 213
Leieinntekter		228 000	228 000
Sum driftsinntekter		17 562 068	9 272 213
Varekostnad		12 378 014	8 032 472
Annen driftskostnad		352 621	297 095
Sum driftskostnader		12 730 635	8 329 566
Driftsresultat		4 831 433	942 647
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		78	858
Annen rentekostnad		554 160	361 900
Resultat av finansposter		-554 082	-361 043
Resultat før skattekostnad		4 277 352	581 604
Skattekostnad på resultat	3	941 017	127 953
Resultat		3 336 335	453 651
Årsresultat	4	3 336 335	453 651
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 380 692	307 326
Avsatt til annen egenkapital		0	146 325
Overført fra annen egenkapital		44 357	0
Sum overføringer		3 336 335	453 651



BALANSE

NORSK EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 952 124	4 952 124
Sum varige driftsmidler		4 952 124	4 952 124
Sum anleggsmidler		4 952 124	4 952 124
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	7 419 915	9 990 156
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	9 500
Andre kortsiktige fordringer		18 017	0
Konsernfordringer	5	9 521 605	3 465 613
Sum fordringer		9 539 622	3 475 113
Bankinnskudd, kontanter o.l.		47 686	283 458
Sum omløpsmidler		17 007 223	13 748 728
Sum eiendeler		21 959 347	18 700 852



BALANSE

NORSK EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	468 811	513 168
Sum opptjent egenkapital		468 811	513 168
Sum egenkapital		568 811	613 168
GJELD			
Utsatt skatt	3	28 760	41 271
Sum avsetning for forpliktelser		28 760	41 271
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 693 831	7 937 363
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 940 000	2 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 633 831	10 877 363
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		242 875	0
Leverandørgjeld		2 023 513	3 074 057
Konserngjeld		4 334 220	394 008
Annen kortsiktig gjeld		2 127 337	3 700 985
Sum kortsiktig gjeld		8 727 945	7 169 051
Sum gjeld		21 390 537	18 087 685
Sum egenkapital og gjeld		21 959 347	18 700 852

30.06.2023

Styret i Norsk Eiendomsinvest AS

Hans Olav Søbstad
styreleder/daglig leder



NORSK EIENDOMSINVEST AS

890 260 462

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres løpende over leieperioden.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

ENDRING REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2021 til 2022.

Note 1 Lønnskostnader

Selskapet har ingen årsverk i 2022.

NORSK EIENDOMSINVEST AS

SIDE 5



NORSK EIENDOMSINVEST AS

890 260 462

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	4 952 124	4 952 124
= Anskaffelseskost 31.12.22	4 952 124	4 952 124
= Bokført verdi 31.12.22	4 952 124	4 952 124

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	953 528	86 682
Endring i utsatt skatt	-12 511	41 271
Skattekostnad ordinært resultat	941 017	127 953
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 277 352	581 604
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	56 868	-187 596
Avgitt konsernbidrag	-4 334 220	-394 008
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	953 528	86 682
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-953 528	-86 682
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	130 728	187 596	56 868
Sum	130 728	187 596	56 868
Grunnlag for utsatt skatt	130 728	187 596	56 868
Utsatt skatt (22 %)	28 760	41 271	12 511

NORSK EIENDOMSINVEST AS

SIDE 6



NORSK EIENDOMSINVEST AS

890 260 462

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.2022	100 000	513 168	613 168
Årets overskudd		3 336 335	3 336 335
Konsernbidrag avgitt		-3 380 692	-3 380 692
Pr. 31.12.2022	100 000	468 811	568 811

Note 5 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	9 693 831	7 937 363
Øvrig langsiktig gjeld	2 940 000	2 940 000
Sum	12 633 831	10 877 363
Eiendeler pantsatt for gjeld:		
Tomter, bygninger	4 952 124	4 952 124
Fordringer	9 521 605	3 465 613
Tomter og eiendomsprosjekt	7 419 915	9 990 156
Sum	21 893 644	18 407 894

NORSK EIENDOMSINVEST AS

SIDE 7



ODD IVAR THUE
Statsautorisert revisor
Oppdragsansvarlig revisor

Medlem av
Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Norsk Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Norsk Eiendomsinvest AS** som viser et overskudd på kr 3 336 335. Årsregnskapet 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 pr 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Molde, 14. august 2023
Romsdal Revisjon AS

Odd Ivar Thue

Odd Ivar Thue
Statsautorisert revisor