



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 338 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MÅLØY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gate 1 101
6700 MÅLØY

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: Svein Skibenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		127 925	
Leieinntekter	1	5 031 223	5 361 916
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		5 209 148	5 361 916
Kostnader			
Varekostnad		837 563	810 975
Lønnskostnad	2	838 513	576 317
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	938 870	830 339
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 085 082	1 100 003
Sum kostnader		3 700 028	3 317 633
Driftsresultat		1 509 120	2 044 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		700 002	2 333 340
Annen finansinntekt		29 808	5 957 180
Sum finansinntekter		729 810	8 290 520
Annen rentekostnad		302	
Annen finanskostnad		914 969	650 869
Sum finanskostnader		915 271	650 869
Netto finans		-185 461	7 639 652
Ordinært resultat før skattekostnad		1 323 658	9 683 934
Skattekostnad på resultat	6	143 307	329 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 180 351	9 354 888
Årsresultat		1 180 351	9 354 888
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 180 351	9 354 888



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		1 180 351	9 354 888
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			7 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 180 351	2 354 888
Sum overføringer og disponeringer		1 180 351	9 354 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3, 5	27 397 300	27 655 591
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	439 786	29 485
Sum varige driftsmidler	3	27 837 087	27 685 077
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap		5 550 399	5 550 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler		3 648 636	3 346 057
Sum finansielle anleggsmidler		9 299 035	8 996 456
Sum anleggsmidler		37 136 122	36 681 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		7 570	46 233
Fordringer			
Kundefordringer	1, 4	1 196 210	913 763
Andre kortsiktige fordringer	1, 4	405 575	480 882
Sum fordringer	4	1 601 784	1 394 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		191 664	461 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 664	461 676
Sum omløpsmidler		1 801 018	1 902 553



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		38 937 139	38 584 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum opptjent egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum egenkapital		15 818 956	14 638 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	512 990	497 624
Sum avsetninger for forpliktelser		512 990	497 624
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 859 140	21 716 648
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 114 081	
Sum annen langsiktig gjeld		20 973 221	21 716 648
Sum langsiktig gjeld		21 486 211	22 214 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		729 487	710 372
Betalbar skatt	6	127 941	304 545
Skyldig offentlige avgifter		216 549	83 145
Annen kortsiktig gjeld	4	557 996	633 148
Sum kortsiktig gjeld		1 631 973	1 731 209
Sum gjeld		23 118 184	23 945 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 937 139	38 584 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507024

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 338 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MÅLØY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gate 1 101
6700 MÅLØY

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: Svein Skibenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 26.06.2023

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: 929 338 650
MÅLØY EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		127 925	
Leieinntekter	1	5 031 223	5 361 916
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		5 209 148	5 361 916
Kostnader			
Varekostnad		837 563	810 975
Lønnskostnad	2	838 513	576 317
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	938 870	830 339
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 085 082	1 100 003
Sum kostnader		3 700 028	3 317 633
Driftsresultat		1 509 120	2 044 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		700 002	2 333 340
Annen finansinntekt		29 808	5 957 180
Sum finansinntekter		729 810	8 290 520
Annen rentekostnad		302	
Annen finanskostnad		914 969	650 869
Sum finanskostnader		915 271	650 869
Netto finans		-185 461	7 639 652
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	1 323 658	9 683 934
		143 307	329 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 180 351	9 354 888
Årsresultat		1 180 351	9 354 888
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 180 351	9 354 888
Totalresultat		1 180 351	9 354 888
Overføringer og disponeringer			



Tilleggsutbytte		7 000 000
Avsatt til annen egenkapital	1 180 351	2 354 888
Sum overføringer og disponeringer	1 180 351	9 354 888



Organisasjonsnr: 929 338 650
MÅLØY EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 3, 5	27 397 300	27 655 591
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1, 3	439 786	29 485
Sum varige driftsmidler	3	27 837 087	27 685 077
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	4		
Investeringer i			
tilknyttet selskap		5 550 399	5 550 399
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	4	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og			
andeler		3 648 636	3 346 057
Sum finansielle		9 299 035	8 996 456
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 136 122	36 681 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		7 570	46 233
Fordringer			
Kundefordringer	1, 4	1 196 210	913 763
Andre kortsiktige			
fordringer	1, 4	405 575	480 882
Sum fordringer	4	1 601 784	1 394 645
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		191 664	461 676
Sum bankinnskudd,		191 664	461 676
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		1 801 018	1 902 553



SUM EIENDELER		38 937 139	38 584 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum opptjent egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum egenkapital		15 818 956	14 638 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	512 990	497 624
Sum avsetninger for forpliktelseser		512 990	497 624
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 859 140	21 716 648
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 114 081	
Sum annen langsiktig gjeld		20 973 221	21 716 648
Sum langsiktig gjeld		21 486 211	22 214 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		729 487	710 372
Betalbar skatt	6	127 941	304 545
Skyldig offentlige avgifter		216 549	83 145
Annen kortsiktig gjeld	4	557 996	633 148
Sum kortsiktig gjeld		1 631 973	1 731 209
Sum gjeld		23 118 184	23 945 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 937 139	38 584 085
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 929 338 650
MÅLØY EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------


<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Svein Skiberes
2023-05-25

 BankID Signing
Gunnar Johan Carlson
2023-05-26

Årsregnskap 2022

Måløy Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 338 650



Resultatregnskap

Måløy Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		127 925	0
Leieinntekter	1	5 031 223	5 361 916
Annen driftsinntekt		50 000	0
Sum driftsinntekter		5 209 148	5 361 916
Varekostnad		837 563	810 975
Lønnskostnad	2	838 513	576 317
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	938 870	830 339
Annen driftskostnad		1 085 082	1 100 003
Sum driftskostnader		3 700 028	3 317 633
Driftsresultat		1 509 120	2 044 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		700 002	2 333 340
Annen finansinntekt		29 808	5 957 180
Annen rentekostnad		302	0
Annen finanskostnad		914 969	650 869
Resultat av finansposter		-185 461	7 639 652
Resultat før skattekostnad		1 323 658	9 683 934
Skattekostnad på resultat	6	143 307	329 046
Resultat		1 180 351	9 354 888
Årsresultat		1 180 351	9 354 888
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	7 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 180 351	2 354 888
Sum overføringer		1 180 351	9 354 888



Balanse

Måløy Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3, 5	27 397 300	27 655 591
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3	439 786	29 485
Sum varige driftsmidler	3	27 837 087	27 685 077
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		5 550 399	5 550 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler		3 648 636	3 346 057
Sum finansielle anleggsmidler		9 299 035	8 996 456
Sum anleggsmidler		37 136 122	36 681 533
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		7 570	46 233
Fordringer			
Kundefordringer	1, 4	1 196 210	913 763
Andre kortsiktige fordringer	1, 4	405 575	480 882
Sum fordringer	4	1 601 784	1 394 645
Bankinnskudd, kontanter o.l.		191 664	461 676
Sum omløpsmidler		1 801 018	1 902 553
Sum eiendeler		38 937 139	38 584 085



Balanse

Måløy Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum opptjent egenkapital		15 718 956	14 538 604
Sum egenkapital		15 818 956	14 638 604
Gjeld			
Utsatt skatt	6	512 990	497 624
Sum avsetning for forpliktelser		512 990	497 624
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 859 140	21 716 648
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 114 081	0
Sum annen langsiktig gjeld		20 973 221	21 716 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		729 487	710 372
Betalbar skatt	6	127 941	304 545
Skyldig offentlige avgifter		216 549	83 145
Annen kortsiktig gjeld	4	557 996	633 148
Sum kortsiktig gjeld		1 631 973	1 731 209
Sum gjeld		23 118 184	23 945 481
Sum egenkapital og gjeld		38 937 139	38 584 085

Måløy, 31.12.22/ 25.05.23
Styret i Måløy Eiendomsutvikling AS

Svein Skibenes
styreleder/daglig leder

Gunnar Johan Carlson
styremedlem



Måløy Eiendomsutvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Varer

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

Driftsinntekter

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

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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

Investeringer i aksjer

Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget ikke lenger er til stede.



Måløy Eiendomsutvikling AS

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	857 142	1 105 772
Arbeidsgiveravgift	94 940	120 906
Pensjonskostnader	33 902	29 340
Andre ytelser	43 702	35 133
Aktiverte lønnskostnader	-191 173	-714 834
Sum	838 513	576 317

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.

Note 3 Anleggnote

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktoy m.m	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 350 730	37 261 806	284 715	39 897 251
Tilgang kjøpte driftsmidler	15 313	625 667	449 900	1 090 880
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-194 982	-194 982
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 366 043	37 887 473	539 633	40 793 149
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	12 856 215	99 847	12 956 062
Bokført verdi per 31.12.2022	2 366 043	25 031 258	439 786	27 837 087
Årets avskrivninger	0	899 271	39 599	938 870
	Ingen	0-50 år	7-10 år	



Måløy Eiendomsutvikling AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til selskap i same konsern, TS og FKV	100 000	100 000
Kundefordringer konsern, TS og FKV	81 112	31 393
Andre kortsiktige fordringer konsern, TS og FKV	279 592	271 290
Sum	460 704	402 683
Gjeld		
Lån fra selskap i same konsern, TS og FKV	1 114 081	0
Annen kortsiktig gjeld konsern, TS og FKV	350 000	400 000
Sum	1 464 081	400 000

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner, NOK	19 859 140	21 716 648
Sum	19 859 140	21 716 648

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år utgjør kr 10 709 100 pr 31.12.2022.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger	27 397 300	27 655 591
Sum	27 397 300	27 655 591



Måløy Eiendomsutvikling AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	127 941	304 545
Endring i utsatt skatt	15 366	24 501
Skattekostnad ordinært resultat	143 307	329 046
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 323 658	9 683 934
Permanente forskjeller	-672 266	-8 188 273
Endring i midlertidige forskjeller	-69 844	-111 367
Skattepliktig inntekt	581 549	1 384 294
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	127 941	304 545
Sum betalbar skatt i balansen	127 941	304 545

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 513 020	2 488 488	-24 532
Varebeholdning	0	-1	0
Gevinst – og tapskonto	-181 248	-226 560	-45 312
Sum	2 331 772	2 261 928	-69 844
Grunnlag for utsatt skatt	2 331 772	2 261 928	-69 844
Utsatt skatt (22 %)	512 990	497 624	-15 366



BDO AS
Gate 1 nr. 80
6700 Måløy

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Måløy Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Måløy Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.

Styret og daglig leders 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

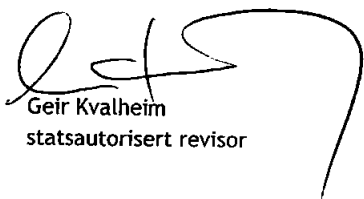
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



BDO

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

Måløy, 25. mai 2023
BDO AS



Geir Kvalheim
statsautorisert revisor



Vedlegg til RF-1098B Formue av næringseiendom, post 290

Oppgave 1:

Gate 1 101, 6700 Måløy. Gårdnummer: 315. Bruksnummer: 210. Takst som ligger til grunn er verditakst fra Nordfjord Takst Consulting, med dato for verdisetting den 31.01.2023. Eiendommen er vurdert til verdi kr. 19 000 000. Formuen sette da ned til takst, fra beregnet utleieverdi som er på kr 24 531 496. Prosentvik avvik mellom beregnet utleieverdi og dokumentert omsetningsverdi er 22,56%.

Oppgave 2:

Gate 1 107, 6700 Måløy. Gårdnummer 315. Bruksnummer 117. Takst som ligger til grunn er verditakst fra Nordfjord Takst Consulting, med dato for verdisetting den 08.03.2023. Eiendommen er vurdert til verdi kr. 11 500 000. Formuen sette da ned til takst, fra beregnet utleieverdi som er på kr 21 961 731. Prosentvik avvik mellom beregnet utleieverdi og dokumentert omsetningsverdi er 47,64%.

Oppgave 3 og 4:

Gate 1 Clausgård tomt, 6700 Måløy, gnr 314, bnr 144
Sjøgata tomt, 6700 Måløy, gnr 115, bnr 289

Post 290 Maksimalgrense for verdi av næringseiendom

Selskapet var i kontakt med et takstselskap vedr. kvadratmeterpris på sjøtomt med strandlinje i Måløy i 2018. Dette gjaldt tomt Sjøgata gnr 1150, bnr 289, og pris per kvadratmeter var anslått til kr 2000. Tomt «Gate 1 Clausgård» gnr 314 og bnr 144 ligger i samme område med strandlinje og beste estimat er at den har samme verdi per kvadratmeter som «Sjøgata tomt». I ettertid har det vært en transaksjon i samme område for en tilsvarende tomt, der kvm pris var omtrent kr 2000. Dette indikerer at markedsverdi per kvm er lik den estimerte fra takstselskapet. For å ta hensyn til noen ulikheter og prisstigning settes beste estimat på kvm pris til kr 2500 for begge tomtene til Måløy Eiendomsutvikling.

Eiendommens markesverdi på tomtene settes derfor til:

Gate 1, Clausgård tomt: $1153 \text{ kvm} * 2500 \text{ kr/kvm} = \text{kr } 2.882.500$

Sjøgata tomt: $969 \text{ kvm} * 2500 \text{ kr/kvm} = \text{kr } 2.422.500$

Vedlegg til RF - 1028, post 401B Selveide boliger Norge:

Gate 1 128, 6700 Måløy. Gårdsnummer: 316. Bruksnummer: 109. Takst som ligger til grunn er verditakst fra Nordfjord Takst Consulting, med dato for verdisetting den 08.03.2023. Eiendommen er vurdert til verdi kr. 4 000 000.