Årsregnskap 2025
NSK Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 426 547

Styrets beretning 2025

NSK Eiendom AS sin virksomhet består av utleie av eiendom. Selskapet har hovedkontor på Ulvsvåg i Hamarøy kommune. Selskapet er 100 % eid av Nord-Salten Kraft Holding AS.

Etter styrets oppfatning gir framlagte resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Styret bekrefter i samsvar med regnskapsloven § 3-3 at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Forutsetningene er basert på budsjett og resultatprognoser for 2026, og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

1. Driftsåret 2025

Den samlede omsetningen endte på 770 459 kroner. Driftsresultatet ble 527 393 kroner, mens resultat etter skatt ble 373 783 kroner og avsettes til annen egenkapital.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2025 var positiv med 590 220 kroner. Avviket mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak finans, betalt skatt, avskrivninger og endringer i arbeidskapital.

2. Forskning og utvikling (FoU)

Selskapet hadde ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter i egen regi i 2025.

3. Risiko

Renterisiko
Renterisikoen i selskapet vurderes som lav. Av de langsiktige lånene utgjør fastrenteandelen 57% av den totale lånerammen. Dette reduserer eksponeringen for svingninger i rentenivået og bidrar til stabilitet og forutsigbarhet for hele konsernet.

Kredittrisiko
Risiko for tap på fordringer er vurdert som lav.

Likviditetsrisiko
Konsernet har felles likviditetshåndtering, og likviditeten anses som tilfredsstillende. Det vesentligste av konsernets tjenester faktureres månedlig, og gir en jevn og forutsigbar likviditet gjennom året.

Ansvarsforsikring
Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring som gjelder for ethvert nåværende, tidligere og fremtidig styremedlem og ledende ansatt. Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for tredjemanns person-, ting- eller formueskade som sikrede kan pådra seg i egenskap av sin funksjon.

4. Organisasjon og arbeidsmiljø

NSK Eiendom AS har ingen ansatte.

Konsernet har felles håndtering av HMS, og arbeider kontinuerlig med internkontroll og kvalitetsforbedring. Det er etablert gode systemer for avvikshåndtering. Målsettingen er at vår virksomhet ikke skal forårsake skader på mennesker, miljø eller materiell. HMS er på agendaen på alle faste møter i konsernet. Konsernet har avtale med Hemis Bodø om bedriftshelsetjeneste. De ansatte kurses årlig i førstehjelp og annen lovpålagt opplæring som drifts- og sikkerhetsforskrifter.

5. Samfunnsansvar

Konsernet har fokus på menneskerettigheter og anstendige forhold i egen virksomhet og i leverandørkjeder, i tråd med kravene i Åpenhetsloven. Aktsomhetsvurderinger gjennomføres jevnlig, og redegjørelse for dette arbeidet er tilgjengelig på konsernet nettsider www.nordsaltenkraft.no/aktsomhetsrapportering.

Konsernet har etablert retningslinjer for etikk og samfunnsansvar som gjelder for alle selskaper i konsernet, og er tilgjengelig på www.nordsaltenkraft.no.

6. Disponering

Regnskapet viser et overskudd etter skatt på kr 373 783,- Styret foreslår følgende disponering av resultatet for 2025:

Overført til annen egenkapital	373 783
Sum disponert	373 783

7. Avslutning

Etter styrets vurdering er de oppnådde økonomiske resultatene for 2025 tilfredsstillende. Styret mener at selskapet gjennom de tiltak som er iverksatt har et godt utgangspunkt for fortsatt lønnsom drift og videre vekst.

22.04.2026
Styret i NSK Eiendom AS

Helge Egil Wågø Albertsen
styreleder/daglig leder

Resultatregnskap

NSK Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Salgsinntekt	2, 3	770 459	527 136
Sum driftsinntekter		**770 459**	**527 136**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	137 800	138 800
Annen driftskostnad	5	105 266	91 703
Sum driftskostnader		**243 066**	**230 503**
Driftsresultat		**527 393**	**296 632**
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	48 184	46 642
Resultat av finansposter		**-48 184**	**-46 642**
Resultat før skattekostnad		479 209	249 990
Skattekostnad på resultat	6	105 426	54 999
Resultat		**373 783**	**194 991**
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat	9	**373 783**	**194 991**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		373 783	194 991
Sum overføringer		**373 783**	**194 991**

Balanse

NSK Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	53 505	42 938
Sum immaterielle eiendeler		**53 505**	**42 938**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 396 382	1 534 182
Sum varige driftsmidler		**1 396 382**	**1 534 182**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 449 887**	**1 577 120**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer		43 341	24 857
Sum fordringer	10	**43 341**	**24 857**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 147 149	556 929
Sum omløpsmidler		**1 190 490**	**581 786**
Sum eiendeler		**2 640 377**	**2 158 906**

Balanse

NSK Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	300 000	300 000
Overkurs		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**301 000**	**301 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		796 791	423 008
Sum opptjent egenkapital		**796 791**	**423 008**
Sum egenkapital	9	**1 097 791**	**724 008**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 200 000	1 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		**1 200 000**	**1 200 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 103	0
Betalbar skatt	6	115 993	69 801
Skyldig offentlige avgifter		172 306	118 455
Konserngjeld	10	48 184	46 642
Sum kortsiktig gjeld		**342 586**	**234 898**
Sum gjeld		**1 542 586**	**1 434 898**
Sum egenkapital og gjeld		**2 640 377**	**2 158 906**

22.04.2026
Styret i NSK Eiendom AS

Helge Egil Wågø Albertsen
styreleder/daglig leder

Kontantstrømoppstilling

NSK Eiendom AS

	Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		479 209	249 990
Periodens betalte skatt		69 801	17 625
Ordinære avskrivninger		137 800	138 800
Endring i leverandørgjeld		6 103	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		36 909	-1 155 292
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**590 220**	**-784 127**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	1 200 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**0**	**1 200 000**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		590 220	415 873
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		556 929	141 056
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		**1 147 149**	**556 929**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet er et heleid datterselskap av Nord-Salten Kraft Holding AS. Morselskapet utarbeider konsernregnskap, og konsernregnskapet er tilgjengelig på www.nordsaltenkraft.no og ved hovedkontoret på Ulvsvåg i Hamarøy kommune.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
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 analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Driftsinntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Skatter
Skattekostnaden i resultatregnskapet består av ordinær selskapsskatt, og endring utsatt skatt/utsatt skattefordel. Ordinær selskapsskatt utgjør 22 % av skattemessig resultat for selskapet.

Utsatt skatt er beregnet med de aktuelle vedtatte skattesatsene for angjeldende regnskapsår, på grunnlag av forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt framførbare underskudd. Utsatt skatt blir beregnet etter gjeldsmetoden og utsatt skatt i resultatregnskapet blir beregnet som årets endring av utsatt skatt i balansen.

I tillegg betales eiendomsskatt som utgjør inntil 0,7 % av takstverdi på selskapets eiendeler knyttet til eiendom. Eiendomsskatt klassifiseres som driftskostnad.

Note 2 - Driftsinntekter

Driftsinntektene framkommer slik:

	2025	2024
Andre inntekter	39 659	22 136
Husleieinntekter	730 800	505 000
Sum	**770 459**	**527 136**

Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Nord-Salten Kraft Holding AS	Morselskap	0 %
Nord-Salten Kraft AS	Søsterselskap	0 %
Kystnett AS	Søsterselskap	0 %

	2025	2024
Salg av varer og tjenester		
- Morselskap	770 459	502 136
Sum salg av varer og tjenester	**770 459**	**502 136**
Kjøp av varer og tjenester		
Renteinntekter		
Sum renteinntekter	0	
Rentekostnader		
- Morselskap	48 184	46 642
Sum rentekostnader	**48 184**	**46 642**

Salg til nærstående er i hovedsak husleieinntekter. Øvrige transaksjoner med nærstående gjelder i hovedsak administrasjonstjenester, og er priset ihht. armlengdeprinsippet.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	3 802 468	3 802 468
= **Anskaffelseskost 31.12.25**	**3 802 468**	**3 802 468**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	2 406 086	2 406 086
= **Bokført verdi 31.12.25**	**1 396 382**	**1 396 382**
Årets ordinære avskrivninger	137 800	137 800
Økonomisk levetid	0-25 år	

Note 5 - Lønnskostnader

NSK Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar og honorar for andre tjenester utgjør i 2025 kr 37 050 eks. mva.

Lovpålagt revisjon kr 37 050 eks. mva.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	115 993	69 801
Endring i utsatt skattefordel	-10 567	-14 802
Skattekostnad ordinært resultat	**105 426**	**54 999**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	479 209	249 990
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	48 031	67 285
Skattepliktig inntekt	**527 240**	**317 275**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	115 993	69 801
Sum betalbar skatt i balansen	**115 993**	**69 801**

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-305 207	-246 410	58 797
Gevinst – og tapskonto	62 001	51 235	-10 766
Sum	**-243 205**	**-195 175**	**48 031**
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-243 205**	**-195 175**	**48 031**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-53 505**	**-42 938**	**10 567**

Note 7 - Betalingsmidler

I betalingsmidler inngår følgende poster	2025	2024
Bankinnskudd	1 147 149	556 929
Bundne skattetrekksmidler, bank	0	0
Sum betalingsmidler	**1 147 149**	**556 929**

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i NSK Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	100,0	300 000
Sum	**3 000**		**300 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nord-Salten Kraft Holding AS	3 000	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	300 000	1 000	0	423 008	724 008
Årets resultat				373 783	373 783
Pr 31.12.2025	**300 000**	**1 000**	**0**	**796 791**	**1 097 791**

Note 10 Konsernmellomværende - fordring og gjeld

	2025	2024
Fordring på selskap i samme konsern	43 341	24 857
Sum	**43 341**	**24 857**

	2025	2024
Langsiktig gjeld til konsernselskap	1 200 000	1 200 000
Sum	**1 200 000**	**1 200 000**

	2025	2024
Annen gjeld til selskap i samme konsern	48 184	46 642
Sum	**48 184**	**46 642**

Note 11 - Hendelser etter balansedato

Det er ingen hendelser etter balansedagen som påvirker selskapets økonomiske stilling negativt.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nsk Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nsk Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: SIXB6-XVNOK-WYZWF-JPMDK-QFMPN-7HLSA

Shape the future
with confidence

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Feilinformasjonen 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 05. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Andreassen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SIXB6-XVNOK-WYZWF-JPMDK-QFMPN-7HLSA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-05 13:04:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SIXB6-XVNOK-WYZWF-JPMDK-QFMPN-7HLSA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.