



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 714 089  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NØSTED BRYGGE BOLIG AS  
Forretningsadresse: Svelvikveien 61  
3039 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Jan Erik Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.03.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	296 650	286 734
Annen driftskostnad	1	10 871 443	2 881 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 168 093</b>	<b>3 168 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 168 093</b>	<b>-3 168 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 794 540	2 337 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 794 540</b>	<b>2 337 120</b>
Annen rentekostnad	5	5 505 812	4 848 981
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 505 812</b>	<b>4 848 981</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 711 272</b>	<b>-2 511 861</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-14 879 364	-5 680 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	20 769 950	23 009 398
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>20 769 950</b>	<b>23 009 398</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	68 060 843	70 298 529
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	4	<b>68 060 843</b>	<b>70 298 529</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 830 792</b>	<b>93 307 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		430 962	9 226
<b>Sum fordringer</b>		<b>430 962</b>	<b>9 226</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		133	115 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>133</b>	<b>115 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>431 095</b>	<b>125 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 261 887</b>	<b>93 433 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		156 840	600 000
Overkurs		6 464 905	24 732 712



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 621 745</b>	<b>25 332 712</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-15 788 765	-17 677 569
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 788 765</b>	<b>-17 677 569</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-9 167 020</b>	<b>7 655 143</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	88 518 204	77 785 390
Øvrig langsiktig gjeld		8 338 360	7 899 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 856 564</b>	<b>85 685 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 856 564</b>	<b>85 685 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 429 569	92 945
Annen kortsiktig gjeld		142 775	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 572 344</b>	<b>92 945</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 428 908</b>	<b>85 777 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 261 887</b>	<b>93 433 089</b>



# Årsregnskap 2020 NØSTED BRYGGE BOLIG AS

---

Organisasjonsnr: 967 714 089



**Resultatregnskap**  
**NØSTED BRYGGE BOLIG AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	296 650	286 734
Annen driftskostnad	1	10 871 443	2 881 455
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 168 093</b>	<b>3 168 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 168 093</b>	<b>-3 168 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 794 540	2 337 120
Annen rentekostnad	5	5 505 812	4 848 981
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 711 272</b>	<b>-2 511 861</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		14 879 364	5 680 050
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 879 364</b>	<b>-5 680 050</b>



**Balanse**  
**NØSTED BRYGGE BOLIG AS**

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	20 769 950	23 009 398
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>20 769 950</b>	<b>23 009 398</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	68 060 843	70 298 529
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>4</b>	<b>68 060 843</b>	<b>70 298 529</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 830 792</b>	<b>93 307 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		430 962	9 226
<b>Sum fordringer</b>		<b>430 962</b>	<b>9 226</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		133	115 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>133</b>	<b>115 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>431 095</b>	<b>125 162</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>89 261 887</b>	<b>93 433 089</b>



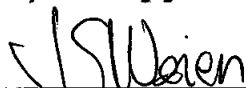
## Balanse


### NØSTED BRYGGE BOLIG AS

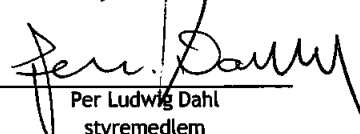
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		156 840	600 000
Overkurs		6 464 905	24 732 712
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 621 745</b>	<b>25 332 712</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-15 788 765	-17 677 569
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 788 765</b>	<b>-17 677 569</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-9 167 020</b>	<b>7 655 143</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	88 518 204	77 785 390
Øvrig langsiktig gjeld		8 338 360	7 899 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 856 564</b>	<b>85 685 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 429 569	92 945
Annen kortsiktig gjeld		142 775	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 572 344</b>	<b>92 945</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 428 908</b>	<b>85 777 946</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>89 261 887</b>	<b>93 433 089</b>

Drammen, 26.03.2021  
Styret i NØSTED BRYGGE BOLIG AS

  
Jan Erik Hansen  
Styreleder/daglig leder

  
Jan Sigurd Wøien  
styremedlem

  
Per Rosenvinge  
styremedlem

  
Per Ludwig Dahl  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

#### Inntektsføring (leieinntekter investeringseiendom)

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

### 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 for de enkelte fordringene.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder i regnskapsåret.

#### OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 61 250,- inkl.mva.

Revisjon	36 000
Teknisk regnskapsbistand	13 250
Andre tjenester	12 000
Sum	<u>61 250</u>

### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 942 799	22 498 650	24 441 449
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Fisjon	-1 942 799	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>0</b>	<b>22 498 650</b>	<b>22 498 650</b>
Akk. av-/nedskrivninger		-1 728 701	-1 728 701
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>20 769 949</b>	<b>20 769 949</b>

Årets avskrivninger	296 650	296 650
---------------------	---------	---------

Avskrivningssats	2%
Avskrivningsplan	
Økonomisk levetid	50 år
Endring i avskrivningsplan	

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	600 000	24 732 712	-17 677 569	7 655 143
Fisjon	-443 160	-18 267 807	16 768 168	-1 942 799
Årets resultat			-14 879 364	-14 879 364
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>156 840</b>	<b>6 464 905</b>	<b>-15 788 765</b>	<b>-9 167 020</b>

Det ble gjennomført en fisjon, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 24.03.2020, med overføring til Nøsted Brygge Bolig 1 AS, Nøsted Brygge Bolig 2 AS og Nøsted Brygge Bolig 3 AS. Aksjekapitalen i Nøsted Brygge Bolig AS ble nedsatt med NOK 443 160 fra NOK 600 000 til NOK 156 840 ved reduksjon av pålydende. Fisjonen ble gjennomført som en likedelingsfisjon etter aksjeloven, jf. § 14-11a.

Styret forventer at et boligprosjekt med 90 leiligheter i eiendomsmassen skal påbegynnes i 2021.

Her foreligger det finansieringstilbud gitt tilfredsstillende forhåndssalg.

Det foreligger en takst ved fusjon/fisjonsprosessen pr. 31.12.2015, som tilsier at det er mer enn kr 100 mill i



## Noter til regnskapet 2020

verdijustert egenkapital i Nøsted-konsernet.

Selskapet har lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

### Note 4 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2020	2019
<b>Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år</b>	70 000 000	70 000 000
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 518 204	77 785 390
<b>Sum</b>	<b>88 518 204</b>	<b>77 785 390</b>
<b>Balansført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:</b>		
Bygninger	20 769 950	23 009 398
<b>Sum</b>	<b>20 769 950</b>	<b>23 009 398</b>

Eiendomsseksjoner i selskapet er pantsatt for lån i Pareto bank med sum totalpant MNOK 120. Det er stillet selvskyldnerkausjon fra Nøsted AS, pålydende 70 MNOK for lån i Pareto. Mocom AS har stillet selvskyldnerkausjon, MNOK 10 ovenfor Pareto for lånet.

Av gjeld til kredittinstitusjoner er kr 18 518 204 trekk av kassekredittkonto i Pareto Bank ASA. Kredittrammen er kr 20 000 000.

### Note 5 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

#### Mellomværende med selskap i samme konsern utgjør:

	2020	2019
<b>Fordring (+)/Gjeld (-)</b>		
Mellomregning Nøsted Marina AS	35 500	0
Mellomregning Nøsted AS	68 008 633	66 240 977
Mellomregning Drammen Næringsparker AS	-1 384 810	0
Mellomregning Nøsted Self Storage AS	0	0

Det er inngått rammelåneavtaler mellom selskaper innen konsernet. Renteinntekter er beregnet med kr 1 794 528.

#### Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Hobro Bygg AS som leverer selskapet administrasjon og ledelse, samt er engasjert i forbindelse med påkostning og vedlikehold av eiendommen. Transaksjoner mellom nærstående parter skjer kun på forretningsmessig grunnlag og NØSTED BRYGGE BOLIG AS betaler markedspris for tjenestene. Administrasjonskostnad for 2020 utgjør kr 617 106, og for 2019 kr 475 934.

Mellomværende med Hobro Bygg AS var pr 31.12.2020 kr 0.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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:		
Ordinært resultat før skatt	-14 879 364	-5 680 050
Permanente forskjeller	6 183	6 053
Endring i midlertidige forskjeller	83 067	139 068
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-14 790 114</b>	<b>-5 534 930</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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	3 536 618	3 262 411	-274 207
Gevinst - og tapskonto	1 029 085	1 386 359	357 274
<b>Sum</b>	<b>4 565 703</b>	<b>4 648 770</b>	<b>83 067</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-37 494 510	-22 704 396	14 790 114
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	32 928 807	18 055 625	-14 873 181
<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.



Bragemes Torg 2A  
3017 Drammen  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Nøsted Brygge Bolig AS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nøsted Brygge Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

##### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 08.04.2021  
BDO AS

Frode Ludvigsen  
statsautorisert revisor