



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 938 334 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NØBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Løkkeåsveien 16
3138 SKALLESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Eigil Næss
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter og annen driftsinntekt	1,8	5 728 128	5 728 097
Sum inntekter		5 728 128	5 728 097
Kostnader			
Drift og vedlikehold eiendommer		1 225 080	1 186 241
Lønnskostnad	6, 7	171 117	233 943
Avskrivning	1	1 079 936	1 110 836
Annen driftskostnad	7,8	606 984	548 430
Sum kostnader		3 083 117	3 079 450
Driftsresultat		2 645 011	2 648 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	64 158	69 360
Annen renteinntekt		1 676	782
Sum finansinntekter		65 834	70 142
Annen rentekostnad	8	1 346 578	1 267 531
Annen finanskostnad			524
Sum finanskostnader		1 346 578	1 268 055
Netto finans		-1 280 744	-1 197 913
Ordinært resultat før skattekostnad		1 364 267	1 450 734
Skattekostnad på ordinært resultat	4	305 214	291 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 059 053	1 158 782
Årsresultat		1 059 053	1 158 782
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 383 395	-1 213 525
Overføring annen innskutt egenkapital		324 342	54 743
Sum overføringer og disponeringer		-1 059 053	-1 158 782



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	1, 5	10 464 600	10 969 300
Andre næringsbygg, tomter m.v	1, 5	9 356 919	9 720 219
Utleieboliger	1, 5	12 644 800	12 714 800
Driftsløsøre, inventar, maskiner o.l.	1, 5	501 464	758 800
Sum varige driftsmidler		32 967 783	34 163 119
Sum anleggsmidler		32 967 783	34 163 119
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	34 301	11 629
Andre fordringer		69 956	59 484
Konsernfordringer	8	6 105 642	1 687 579
Sum fordringer		6 209 899	1 758 692
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	77 579	24 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 579	24 982
Sum omløpsmidler		6 287 478	1 783 674
SUM EIENDELER		39 255 261	35 946 793
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	514 800	514 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen innskutt egenkapital	3	3 756 520	4 080 863
Sum innskutt egenkapital		4 271 320	4 595 663
Sum egenkapital		4 271 320	4 595 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	889 211	917 775
Sum avsetninger for forpliktelser		889 211	917 775
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 000 000	8 373 279
Øvrig langsiktig gjeld	8	20 054 748	19 270 618
Sum annen langsiktig gjeld		32 054 748	27 643 897
Sum langsiktig gjeld		32 943 959	28 561 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		557 980
Leverandørgjeld		11 534	128 002
Skyldige offentlige avgifter	2	99 246	93 802
Annen kortsiktig gjeld	8	1 929 202	2 009 674
Sum kortsiktig gjeld		2 039 982	2 789 458
Sum gjeld		34 983 941	31 351 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 255 261	35 946 793



NØBA EIENDOM AS
Org.nr. 938 334 811

Årsregnskap 2019

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



NøBa Eiendom AS

Org. nr. 938334811

Resultatregnskap	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Leieinntekter og annen driftsinntekt	1,8	5 728 128	5 728 097
Sum driftsinntekter		5 728 128	5 728 097
Driftskostnader			
Drift og vedlikehold eiendommer		1 225 080	1 188 241
Lønnskostnad	6, 7	171 117	233 943
Avskrivning	1	1 079 936	1 110 836
Annen driftskostnad	7,8	606 984	548 430
Sum driftskostnader		3 083 117	3 079 450
DRIFTSRESULTAT		2 645 011	2 648 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	64 158	69 360
Annen renteinntekt		1 676	782
Sum finansinntekter		65 834	70 142
Annen rentekostnad	8	1 346 578	1 267 531
Annen finanskostnad		0	524
Sum finanskostnader		1 346 578	1 268 055
Netto finansposter		-1 280 744	-1 197 913
Ordinært resultat før skattekostnad		1 364 267	1 450 734
Skattekostnad på ordinært resultat	4	305 214	291 952
ÅRSRESULTAT		1 059 053	1 158 782
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag, netto etter skatteeffekt		-1 383 395	-1 213 525
Overføring annen innskutt egenkapital		324 342	54 743
Sum overføringer og disponeringer		-1 059 053	-1 158 782



NøBa Eiendom AS

Org. nr: 938334811

Balanse pr. 31.12	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	1, 5	10 464 600	10 969 300
Andre næringsbygg, tomter m.v	1, 5	9 356 919	9 720 219
Utleieboliger	1, 5	12 644 800	12 714 800
Driftsløsøre, inventar, maskiner o.l.	1, 5	501 464	758 800
Sum varige driftsmidler		32 967 783	34 163 119
Sum anleggsmidler		32 967 783	34 163 119
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	34 301	11 629
Andre fordringer		69 956	59 484
Konsemfordringer	8	6 105 642	1 687 579
Sum fordringer		6 209 899	1 758 692
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	77 579	24 982
Sum omløpsmidler		6 287 478	1 783 674
SUM EIENDELER		39 255 261	35 946 793



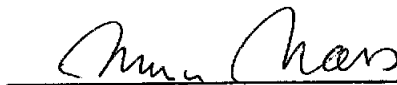
NøBa Eiendom AS

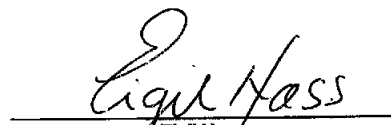
Org. nr. 938334811

Balanse pr. 31.12	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	514 800	514 800
Annen innskutt egenkapital	3	3 756 520	4 080 863
Sum innskutt egenkapital		4 271 320	4 595 663
Sum egenkapital		4 271 320	4 595 663
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	889 211	917 775
Sum avsetninger for forpliktelser		889 211	917 775
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	5	12 000 000	8 373 279
Øvrig langsiktig gjeld	8	20 054 748	19 270 618
Sum annen langsiktig gjeld		32 054 748	27 643 897
Sum langsiktig gjeld		32 943 959	28 561 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	5	0	557 980
Leverandørgjeld		11 534	128 002
Skyldige offentlige avgifter	2	99 246	93 802
Annen kortsiktig gjeld	8	1 929 202	2 009 674
Sum kortsiktig gjeld		2 039 982	2 789 458
Sum gjeld		34 983 941	31 351 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 255 261	35 946 793

Færdig, den 7/5-20


Terje Næss
Styrets leder


Nina Næss
Styremedlem


Elgil Næss
Daglig leder / Styrets nestleder


Kirsti Næss
Styremedlem



NøBa Eiendom AS

Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8, god regnskapsskikk for små foretak, i Norge.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres ihht inngåtte leiekontrakter.

Anleggsmidler

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. 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.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremie som gjelder forsikrede ordninger anses som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 1 Varige driftsmidler

	Totalt	Forretningsbygg	Andre næringsbygg, tomter mv.	Utleieboliger	Driftsløsøre, maskiner, inventar mv
Anskaffelseskost 1.1	50 891 091	16 363 267	19 068 906	13 975 426	1 483 492
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	-301 620	0	0	0	-301 620
Anskaffelseskost 31.12	50 589 471	16 363 267	19 068 906	13 975 426	1 181 872
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-17 621 688	-5 898 667	-9 711 987	-1 330 626	-680 408
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	32 967 783	10 464 600	9 356 919	12 644 800	501 464
Årets lineære avskrivninger	1 079 936	504 700	363 300	70 000	141 936
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Avskrivningssatser		2 %	0 - 2 %	0,5 %	10 %

Selskapet har solgt en varebil med regnskapsmessig gevinst NOK 80.906. Beløpet er inkludert i annen driftsinntekt.



NøBa Eiendom AS Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2019

Note 2 Bankinnskudd

	2019	2018
Bundne skattetreksmidler	950	1 284
Skyldig skattetrekk	1 898	2 568

Skyldig skattetrekk omfatter lønnsutbetaling etter årsskiftet.
Skyldig skattetrekk er betalt ved forfall i januar.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	990	520	514 800

Aksjeeiere	Aksjer	Eierandel
ET Eiendom AS (v/styreleder Tørje Anders Næss).	990	100,0 %

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet og hver aksje teller én stemme.
Morselskapet, som også har forretningsadresse Nøtterøy i Færder kommune, utarbeider konsernregnskap som inkluderer selskapets regnskap. Konsernregnskap kan innhentes hos morselskapet.

Spesifikasjon av endring i egenkapitalen:	Annen innskutt		Totalt
	Aksjekapital	egenkapital	
Egenkapital 1.1.	514 800	4 080 863	4 595 663
Avgitt konsernbidrag, netto		-1 383 395	-1 383 395
Årets resultat		1 059 053	1 059 053
Egenkapital 31.12.	514 800	3 756 520	4 271 320

Note 4 Skatt

Skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt i balansen	0	0
Skatteeffekt avgitt/mottatt konsernbidrag	333 778	362 481
Endring utsatt skatt	-28 564	-70 529
Skattekostnad på ordinært resultat	305 214	291 952

Grunnlaget for utsatt skatt(-):	2019	2018
Midlertidige forskjeller i varige driftsmidler	-3 856 383	-3 940 173
Midlertidige forskjeller i fordringer	-346	-108
Gevinst- og tapskonto	-185 138	-231 422
	-4 041 867	-4 171 703

Utsatt skatt(-)	-889 211	-917 775
Skattesats	22 %	22 %



NøBa Eiendom AS

Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2019

Note 5 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	2019	2018
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0	6 153 279
Gjeld som er sikret ved pant	12 000 000	8 373 279
Innvilget kassekreditt	1 000 000	1 000 000
Pant i fast eiendom	31 100 000	31 100 000
Pant i driftstilbehør	4 500 000	4 500 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	32 967 783	34 163 119

Note 6 Lønnskostnader

	2019	2018
Lønn	132 069	187 467
Arbeidsgiveravgift	27 515	35 256
Pensjonskostnader	11 533	11 040
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	180
	171 117	233 943

Gjennomsnittlig antall årsverk 0,5 0,5

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 7 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	2019	2018
Daglig leder	5 722	13 289
Styreleder	4 392	11 859
Revisor, revisjon (inkl. forholdsmessig mva)	21 186	26 477
Revisor, bistand (inkl. forholdsmessig mva)	0	926

Note 8 Nærstående parter

Morselskapet ET Eiendom AS eier 100 % av aksjene i NøBa Eiendom AS, Nøtterø Bakeri & Konditori Engros AS, Nøtterø Bakeri & Konditori AS, Den Blå Brygge AS og Ivar Halvorsen AS.

Følgende transaksjoner har funnet sted:	2019	2018
Leieinntekter fra søsterselskap	1 876 440	1 886 952
Leieinntekter fra daglig leder	30 000	30 000
Inntektsført konsulenthonorar fra søsterselskap	0	165 000
Kostnadsført konsulenthonorar til aksjonær i morselskap	238 612	171 990
Renteinntekt fra søsterselskap	64 158	69 360
Rentekostnad på gjeld til aksjonærer i morselskap	972 137	936 853
Avgitt konsemsbidrag til konsemselskaper, brutto	1 717 173	1 576 006
Salg av driftsmiddel til aksjonær i morselskap i h.h.t reglene i as.l § 3-8	196 306	0
Fordringer og gjeld pr 31.12:	2019	2018
Kundefordringer på konsemselskap	6 875	0
Andre kortsiktige fordringer på konsemselskaper	6 105 642	1 687 579
Langsiktig gjeld til aksjonærer i morselskapet	20 054 748	19 170 618
Kortsiktig gjeld til aksjonær i morselskapet	0	156 000
Annen kortsiktig gjeld til øvrige konsemselskaper, inkl. skyldig konsemsbidrag	1 718 051	1 696 065
Kortsiktig gjeld til daglig leder	812	406



Til generalforsamlingen i NØBa Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NØBa Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 1 059 053. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Styrets 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 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.

Adresse
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS
Munkegaten 3
Postboks 334
3101 Tønsberg

Telefon
33 30 00 80
E-post
revisjonsfirmaet@asvang.no

Foretaksnummer
987 679 026 MVA
Hjemmeside
www.aasvang.no

Medlemmer av
[Den norske Revisorforening](#)

side 1 av 2



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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige 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.

Tønsberg, 08.05.2020
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co. AS

Rune Røsholdt
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert ved bruk av Signant.