



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 633 002
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CUBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gunnar Bergs vei 20
8300 SVOLVÆR

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: Hanne Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 221 860	
Sum inntekter		34 221 860	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		19 567 716	
Lønnskostnad	2	1 903 571	
Annen driftskostnad	2	4 620 333	143 386
Sum kostnader		26 091 620	143 386
Driftsresultat		8 130 240	-143 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 381	1 081
Annen finansinntekt			2 656
Sum finansinntekter		1 381	3 737
Annen rentekostnad		1 950 169	168
Annen finanskostnad		179 873	67
Sum finanskostnader		2 130 042	235
Netto finans		-2 128 661	3 503
Ordinært resultat før skattekostnad		6 001 579	-139 883
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 246 005	4 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 755 574	-144 727
Årsresultat		3 755 574	-144 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 755 574	-144 727
Totalresultat		3 755 574	-144 727
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	8		-144 727
Avsatt til annen egenkapital	8	3 755 574	
Sum overføringer og disponeringer		3 755 574	-144 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 9	890 058	1 335 086
Sum varige driftsmidler		890 058	1 335 086
Sum anleggsmidler		890 058	1 335 086
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	38 443 957	50 476 583
Fordringer			
Kundefordringer	11		
Konsernfordringer	10		300 000
Sum fordringer			300 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 257 762	1 004 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257 762	1 004 661
Sum omløpsmidler		40 701 719	51 781 243
SUM EIENDELER		41 591 777	53 116 329
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	8	3 781 480	25 906
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		3 781 480	25 906
Sum egenkapital		4 081 480	325 906
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	28 725 562	34 560 562
Sum annen langsiktig gjeld		28 725 562	34 560 562
Sum langsiktig gjeld		28 725 562	34 560 562
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		15 948 697
Leverandørgjeld		286 723	2 276 320
Betalbar skatt	7	2 246 005	4 844
Annen kortsiktig gjeld		6 252 007	
Sum kortsiktig gjeld		8 784 735	18 229 861
Sum gjeld		37 510 297	52 790 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 591 777	53 116 329



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 695928

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 633 002
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CUBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gunnar Bergs vei 20
8300 SVOLVÆR

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: Hanne Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 990 633 002
CUBA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 221 860	
Sum inntekter		34 221 860	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		19 567 716	
Lønnskostnad	2	1 903 571	
Annen driftskostnad	2	4 620 333	143 386
Sum kostnader		26 091 620	143 386
Driftsresultat		8 130 240	-143 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 381	1 081
Annen finansinntekt			2 656
Sum finansinntekter		1 381	3 737
Annen rentekostnad		1 950 169	168
Annen finanskostnad		179 873	67
Sum finanskostnader		2 130 042	235
Netto finans		-2 128 661	3 503
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 246 005	4 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 755 574	-144 727
Årsresultat		3 755 574	-144 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 755 574	-144 727
Totalresultat		3 755 574	-144 727
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8		-144 727
Avsatt til annen egenkapital	8	3 755 574	
Sum overføringer og disponeringer		3 755 574	-144 727



Organisasjonsnr: 990 633 002
CUBA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomt	6, 9	890 058	1 335 086
Sum varige driftsmidler		890 058	1 335 086

Sum anleggsmidler		890 058	1 335 086
--------------------------	--	----------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	4, 6	38 443 957	50 476 583
-----------	------	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer	11		
Konsernfordringer	10		300 000
Sum fordringer			300 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 257 762	1 004 661
----------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257 762	1 004 661
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		40 701 719	51 781 243
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		41 591 777	53 116 329
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	3 781 480	25 906
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		3 781 480	25 906

Sum egenkapital		4 081 480	325 906
------------------------	--	------------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	10	28 725 562	34 560 562
Sum annen langsiktig gjeld		28 725 562	34 560 562
Sum langsiktig gjeld		28 725 562	34 560 562
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		15 948 697
Leverandørgjeld		286 723	2 276 320
Betalbar skatt	7	2 246 005	4 844
Annen kortsiktig gjeld		6 252 007	
Sum kortsiktig gjeld		8 784 735	18 229 861
Sum gjeld		37 510 297	52 790 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 591 777	53 116 329



Organisasjonsnr: 990 633 002
CUBA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



REVISJONSFIRMA
TH. ARE AMUNDSEN

Til generalforsamlingen

Cuba Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020
Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert selskapet Cuba Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr. 3 755 574,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 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 avviklet.

Revisjonsfirma
Th. Are Amundsen
Revisornr. 962837328

Postadresse:
Postboks 622
8301 Svølvær

Telefon: 76 07 02 90
Mobil: 90 54 22 70
Mail: th.are@online.no



REVISJONSFIRMA

TH. ARE AMUNDSEN

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg 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 bokføringskikk i Norge.

Svolvær, 14. juli 2021

Th. Are Amundsen
Statsautorisert revisor

Revisjonsfirma
Th. Are Amundsen
Revisornr. 962837328

Postadresse:
Postboks 622
8301 Svolvær

Telefon: 76 07 02 90
Mobil: 90 54 22 70
Mail: th.are@online.no



RESULTATREGNSKAP

CUBA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		34 221 860	0
Sum driftsinntekter		34 221 860	0
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		19 567 716	0
Lønnskostnad	2	1 903 571	0
Annen driftskostnad	2	4 620 333	143 386
Sum driftskostnader		26 091 620	143 386
Driftsresultat		8 130 240	-143 386
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 381	1 081
Annen finansinntekt		0	2 656
Annen rentekostnad		1 950 169	168
Annen finanskostnad		179 873	67
Resultat av finansposter		-2 128 661	3 503
Ordinært resultat før skattekostnad		6 001 579	-139 883
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 246 005	4 844
Ordinært resultat		3 755 574	-144 727
Årsresultat		3 755 574	-144 727
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	3 755 574	0
Overført til udekket tap	8	0	144 727
Sum overføringer		3 755 574	-144 727



BALANSE

CUBA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	6, 9	890 058	1 335 086
Sum varige driftsmidler		890 058	1 335 086
Sum anleggsmidler		890 058	1 335 086
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 6	38 443 957	50 476 583
FORDRINGER			
Konsernfordringer	10	0	300 000
Sum fordringer		0	300 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 257 762	1 004 661
Sum omløpsmidler		40 701 719	51 781 243
Sum eiendeler		41 591 777	53 116 329



BALANSE

CUBA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	3 781 480	25 906
Sum opptjent egenkapital		3 781 480	25 906
Sum egenkapital		4 081 480	325 906
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	10	28 725 562	34 560 562
Sum annen langsiktig gjeld		28 725 562	34 560 562
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	6	0	15 948 697
Leverandørgjeld		286 723	2 276 320
Betalbar skatt	7	2 246 005	4 844
Annen kortsiktig gjeld		6 252 007	0
Sum kortsiktig gjeld		8 784 735	18 229 861
Sum gjeld		37 510 297	52 790 423
Sum egenkapital og gjeld		41 591 777	53 116 329

Svolvær, 15.04.2021
Styret i Cuba Eiendom AS

Stig Arne Albertsen
Styremedlem

Hanne Berg
Styreleder

Einar Berg
Styremedlem



CUBA EIENDOM AS

Org. nr. 990633002

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

1 Regnskapsprinsipper og endringer i prinsipper

Presentasjonen av årsregnskapet er basert på fortsatt drift og avlagt i samsvar med regnskapsloven av 1998 og norske regnskapsstandarder. Reglene for små foretak følges med unntak av skatter der prinsippet er nærmere redegjort for nedenfor. Inntekt resultatføres når inntekten er opptjent.

I det etterfølgende beskrives de prinsipper som er fulgt for vurdering og klassifisering av eiendeler, gjeld og skatter:

- Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
- Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost og avskrives planmessig.
- Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi, herunder er kundefordringer og andre fordringer oppført til pålydende med fradrag for påregnelige tap.
- Langsiktig gjeld er balanseført til nominell verdi på etableringstidspunktet, redusert med tilbakebetalte avdrag.
- Kortsiktig gjeld er balanseført til nominell verdi på etableringstidspunktet.
- Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt, korrigert for eventuelle skattefrie inntekter eller ikke fradragsberettigede kostnader.

2 Lønn, godtgjørelse, m.v.

Byggingen har vært planlagt, administrert og utført av selskapets ledelse. Bokført ikke utbetalt lønn utgjør kr 1 903 571.

Det er i 2020 utbetalt honorar til revisor med til sammen kr. 16 250,-, herav gjelder kr.5 625,- annen bistand.

3 Fordringer som forfaller senere enn ett år

Selskapet har ingen fordringer som forfaller etter år 2021.

4 Lager av varer og annen beholdning

Ved årsskiftet var beholdningen varer under tilvirkning.

5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i Cuba Eiendom AS består av:

300 aksjer til pålydende 1000.

Aksjeeier

Eierandel/Stemmeandel

Holmen Eiendom AS 300 aksjer à 1.000

100 %



CUBA EIENDOM AS

Org. nr. 990633002

6 Gjeld som forfaller senere enn fem år/pantegjeld/sikkerhetsstillelser

Selskapet har ikke gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Selskapet hadde pr. 31.12.20 ingen pantegjeld.

Det er av selskapet bankforbindelse stillet garantier (entreprenørgaranti), pålydende 1 707 500,- pr. 31.12.2020, overfor kjøpere av leiligheter i selskapets leilighetsbygg under oppføring.

Bokført verdi på eiendeler stillet som sikkerhet for bankgarantien:

Tomt **890 058,-**

7 Skattekostnad

Midlertidige forskjeller.

Utsatt skatt

	31.des	1.jan	Endring
Midlertidige forskjeller			
<u>Midl forskjeller</u>	<u>4 207 500</u>	<u>0</u>	<u>4 207 500</u>
<u>Utsatt skattefordel</u>	<u>925 650</u>	<u>0</u>	<u>925 650</u>

Utsatt skattefordel blir i samsvar med god regnskapsskikk ikke bokført.

Årets skatt fremkommer som følger:

Regnskapsmessig resultat før skatt	6 001 579
+ Permanente forskjeller	35
+ Endring midlertidige forskjeller	4 207 500
+ fremførbart underskudd	0
= Skattepliktig resultat	10 209 114
22 % betalbar skatt	2 246 005

8 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket Tap	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	300 000	0	25 906	325 906
Årets resultat	0	0	3 755 574	3 755 574
Egenkapital 31.12	300 000	0	3 781 480	4 081 480



CUBA EIENDOM AS

Org. nr. 990633002

9 Tomt

Dette er tomt som ikke avskrives.

10 Nærstående

Selskapet har langsiktig lån fra Holmen Eiendom AS med kr. 28 725 562,-. Lånet er i 2020 belastet med rente på til sammen kr. 1 465 000,-. Stig Albertsen er styreleder, Einar Berg er styremedlem og Hanne Berg er styremedlem og daglig leder i Holmen Eiendom AS.

11. Fortsatt drift.

Selskapet er finansiert av morselskapet Holmen Eiendom AS. Leilighetene under utbygging i Gunnar Bergsvei 20, GB 20, ble ferdigstilt ultimo 2020.