



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 370 171
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESTA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nestansringen 8
7580 SELBU

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: Andreas Gjertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 03.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 044 217	2 058 406
Sum inntekter		2 044 217	2 058 406
Kostnader			
Lønnskostnad	1	37 272	39 322
Avskrivning av driftsmidler	3	475 200	330 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		-2 913 025
Annen driftskostnad	1	850 269	922 193
Sum kostnader		1 362 741	-1 621 510
Driftsresultat		681 476	3 679 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		597	651
Sum finansinntekter		597	651
Annen rentekostnad		687 142	646 475
Sum finanskostnader		687 142	646 475
Netto finans		-686 545	-645 825
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 069	3 034 091
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 115	667 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 954	2 366 591
Årsresultat	5	-3 954	2 366 591
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 954	2 366 591
Totalresultat		-3 954	2 366 591
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			2 054 530
Avsatt til annen egenkapital			312 061



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra annen egenkapital		-3 954	
Sum overføringer og disponeringer	5	-3 954	2 366 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	15 107 825	15 583 025
Sum varige driftsmidler		15 107 825	15 583 025
Sum anleggsmidler		15 107 825	15 583 025
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		38 284	22 807
Andre kortsiktige fordringer		910 549	638 603
Sum fordringer		948 833	661 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 676 569	1 869 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 676 569	1 869 570
Sum omløpsmidler		2 625 402	2 530 981
SUM EIENDELER		17 733 227	18 114 006
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		308 107	312 061
Sum opptjent egenkapital	5	308 107	312 061
Sum egenkapital	5	4 308 107	4 312 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	86 902	88 017
Sum avsetninger for forpliktelser		86 902	88 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 703 758	12 703 562
Sum annen langsiktig gjeld		12 703 758	12 703 562
Sum langsiktig gjeld		12 790 660	12 791 579
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		634 460	1 010 366
Sum kortsiktig gjeld		634 460	1 010 366
Sum gjeld		13 425 120	13 801 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 733 227	18 114 006



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SEB Eiendom AS.

Ordinær generalforsamling ble åpnet av styreleder Jon-Eirik Elvsveen 22. april 2021 kl. 11.00.

Sak 1: Åpning av møtet og registrering av fremmøtte aksjonærer.

Følgende aksjonærer var til stede:

- Selbu Sparebank 18 600
- Selbu E-verk 11 400

Totalt 30 000 aksjer av 30 000 som utgjør 100 % av aksjekapitalen.

Sak 2: Valg av møteleder og protokollunderskrivere sammen med møteleder.

Styreleder ble valgt som møteleder og som protokollfører ble styrets leder valgt, og til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Henning Holt valgt.

Sak 3: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det fremkom ingen merknader til innkalling og dagsorden som begge ble godkjent

Sak 4: Behandling og godkjenning av regnskap for 2020

Det vises til vedlagte årsregnskap og styreleder presenterte årsregnskapet for regnskapsåret 2020.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 med forslag til resultatdisponering godkjennes.

Sak 5: Valg av styre

Dagens styre består av følgende:

Styreleder: Jon-Eirik Elvsveen
Styremedlem: Henning Holt
Styremedlem: Solfrid Flønes

Styret velges i henhold til selskapets vedtekter for et år av gangen og hele styret er således på valg.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen på gjenvalg av styreleder Jon-Eirik Elvsveen og styremedlem Henning Holt. Styremedlem Solfrid Flønes går ut av styret og erstattes av Espen Eriksen.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling.

Selskapets styre består etter dette av:

Styreleder: Jon-Eirik Elvsveen
Styremedlem: Henning Holt
Styremedlem: Espen Eriksen



Sak 6: Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets styre

For 2020 foreslås følgende styrehonorar:

Styrets leder: kr 10.000,-
Styremedlemmer: kr 5.000,-

Samlet styrehonorar utgjør kr. 20.000,-. Beløpet er budsjettert for utbetaling i 2021.

Vedtak:

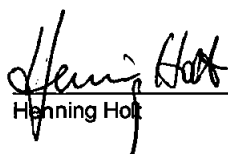
Generalforsamlingen slutter seg til forslaget.

Generalforsamlingens beslutninger ble alle enstemmig vedtatt.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble deretter hevet

Trondheim, den 22.04.2021


Jon-Eirik Elvsveen


Henning Holt



ÅRSREGNSKAP 2020

Seb Eiendom AS

Org.nr: 913 370 171



Resultat				
Seb Eiendom AS				
Driftsinntekter og driftskostnader		Note	2020	2019
Leieinntekt			2 044 217	2 058 406
Sum driftsinntekter			<u>2 044 217</u>	<u>2 058 406</u>
Lønnskostnad	1		37 272	39 322
Avskrivning av driftsmidler	3		475 200	330 000
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		0	-2 913 025
Annen driftskostnad	1		850 269	922 193
Sum driftskostnader			<u>1 362 741</u>	<u>-1 621 510</u>
Driftsresultat			<u>681 476</u>	<u>3 679 916</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt			597	651
Rentekostnad			687 142	646 475
Resultat av finansposter			<u>-686 545</u>	<u>-645 825</u>
Ordinært resultat før skattekostnad			<u>-5 069</u>	<u>3 034 091</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-2 230	667 500
Årsresultat	5		<u>-2 839</u>	<u>2 366 591</u>
Overføringer				
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			0	2 054 530
Avsatt til annen egenkapital			-3 954	312 061
Overført fra annen egenkapital			2 839	0
Sum overføringer	5		<u>-6 792</u>	<u>2 366 591</u>

Seb Eiendom AS - Org.nr: 913 370 171




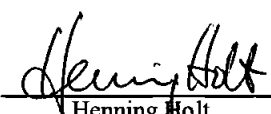
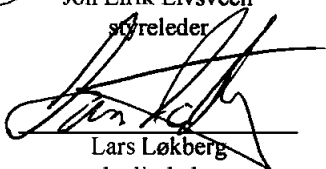
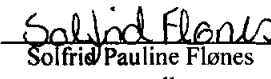
Balanse			
Seb Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	15 107 825	15 583 025
Sum varige driftsmidler		<u>15 107 825</u>	<u>15 583 025</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 107 825</u>	<u>15 583 025</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 284	22 807
Andre kortsiktige fordringer		910 549	638 603
Sum fordringer		<u>948 833</u>	<u>661 410</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 676 569	1 869 570
Sum omløpsmidler		<u>2 625 402</u>	<u>2 530 981</u>
Sum eiendeler		<u>17 733 227</u>	<u>18 114 006</u>

Seb Eiendom AS - Org.nr: 913 370 171



Balanse			
Seb Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		305 268	312 061
Udisponert resultat		3 954	0
Sum opptjent egenkapital	5	309 222	312 061
Sum egenkapital	5	4 309 222	4 312 061
Gjeld			
Utsatt skatt	2	85 787	88 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 703 758	12 703 562
Sum annen langsiktig gjeld		12 703 758	12 703 562
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		634 460	1 010 366
Sum kortsiktig gjeld		634 460	1 010 366
Sum gjeld		13 424 005	13 801 945
Sum egenkapital og gjeld		17 733 227	18 114 006

Selbu, 22.04.2021
Styret i Seb Eiendom AS

 Jon Eirik Elvsveen styreleder	 Henning Holt styremedlem
 Lars Løkberg daglig leder	 Solfrid Pauline Flønes styremedlem

Seb Eiendom AS - Org.nr: 913 370 171



Noter til årsregnskapet 2020

Seb Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Inntektsføring ved salg 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 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen 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 av de enkelte fordringene.



Noter til årsregnskapet 2020

Seb Eiendom AS

Note 1 Lønnskostnader og andre honorarer

Lønnskostnader	2020	2019
Styrehonorar	35 952	296
Styrehonorar fra Sameiet	0	36 906
Arbeidsgiveravgift	1 320	2 120
Sum lønn	37 272	39 322

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder. Daglig leder er ansatt hos selskapets forvalter, og kostnaden inngår dermed i forvaltningshonoraret.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Selskapet har valgt bort revisor.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 230	667 500
Skattekostnad ordinært resultat	-2 230	667 500

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 069	3 034 091
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	33 624	-3 052 894
Anvendelse av fremførbart underskudd	-28 555	0
Skattepliktig inntekt	0	-18 803

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 069	3 034 091
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 115	667 500
Sum	-1 115	667 500
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varege driftsmidler	1 473 659	1 507 283	33 624
Sum	1 473 659	1 507 283	33 624
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 078 650	-1 107 205	-28 555
Grunnlag for utsatt skatt	395 009	400 078	5 069
Utsatt skatt (22 %)	86 902	88 017	1 115

**Noter til årsregnskapet 2020****Seb Eiendom AS****Note 3 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	12 925 525	4 000 000	500 000	17 425 525
Anskaffelseskost pr 31.12	12 925 525	4 000 000	500 000	17 425 525
Akk. avskrivninger pr 31.12	998 400	1 319 300	0	2 317 700
Bokført verdi 31.12	11 927 125	2 680 700	500 000	15 107 825
Årets avskrivninger	274 800	200 400	0	475 200
Sum ned-/avskrivninger	274 800	200 400	0	475 200

Økonomisk levetid	100 år	20 år	ia
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen

Eiendommen er stilt som sikkerhet for selskapets lån i Selbu Sparebank.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 000 000	1	4 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandell
Selbu Sparebank	2 480 000	62,0%	62,0%
Selbu Energiverk AS	1 520 000	38,0%	38,0%
Totalt antall aksjer	4 000 000	100%	100%

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	4 000 000	312 061	4 312 061
Årets resultat		-6 792	-6 792
Pr 31.12.2020	4 000 000	305 268	4 305 268



Noter til årsregnskapet 2020

Selbu Eiendom AS

Note 6 Pantestillelser og langiktig gjeld

Pantesikret gjeld	2020	2019
Selbu Sparebank	-12 703 758	-12 703 562
Sum pantesikret gjeld	-12 703 758	-12 703 562

Gjeld som forfaller senere enn 1 år

Selbu Sparebank	-12 703 842	-12 703 588
-----------------	-------------	-------------

Gjeld som forfaller senere enn 5 år

Selbu Sparebank	-8 573 936	-9 756 558
-----------------	------------	------------

Balanseført verdi av eiendommer som er pantsatt for gjeld

Selbu Sparebank	15 107 825	15 583 025
-----------------	------------	------------

Note 7 Bankkreditt

Selskapet har en skattetrekkkonto i Selbu Sparebank. Det står kr. 0 på kontoen per 31.12.2020.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av Covid-19 i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Med bakgrunn i selskapets leietakersammensetning forventes det imidlertid ikke å påvirke selskapets inntjening i stor grad verken på kort eller lang sikt. Eiendommen driftes for øvrig normalt med de tilpasninger av driftsrutiner og driftstider som er nødvendige sett i forhold til aktivitetsnivået på eiendommen. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen.