



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 021 251
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIPAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11
1664 ROLVSØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Halvor Heien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,9,10	-346 425	988 113
Sum kostnader		-346 425	988 113
Driftsresultat		346 425	-988 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8		2 320 330
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	541 517	303 256
Annen renteinntekt		4 953	2 463
Sum finansinntekter		546 470	2 626 049
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	103 949	
Annen rentekostnad		2 102	1 890
Annen finanskostnad			67 799
Sum finanskostnader		106 051	69 688
Netto finans		440 420	2 556 360
Ordinært resultat før skattekostnad		786 845	1 568 248
Skattekostnad på ordinært resultat	6	155 278	-146 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		631 567	1 714 361
Årsresultat		631 567	1 714 361
Årsresultat etter minoritetsinteresser		631 567	1 714 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	11	631 567	1 714 361
Sum overføringer og disponeringer		631 567	1 714 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1 571 240	993 740
Lån til foretak i samme konsern	1,2	7 793 049	7 633 600
Sum finansielle anleggsmidler		9 364 289	8 627 340
Sum anleggsmidler		9 364 289	8 627 340
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	137 101	
Andre fordringer	5,7	163 461	226 146
Konsernfordringer	1	9 693 994	9 395 226
Sum fordringer		9 994 556	9 621 372
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		285 415	591 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 415	591 861
Sum omløpsmidler		10 279 971	10 213 232
SUM EIENDELER		19 644 260	18 840 572
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,11	1 150 000	1 150 000
Overkurs	3,11	7 759 000	7 759 000
Sum innskutt egenkapital		8 909 000	8 909 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	5 892 640	5 261 073
Sum opptjent egenkapital		5 892 640	5 261 073
Sum egenkapital		14 801 640	14 170 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	565 111	591 727
Sum avsetninger for forpliktelser		565 111	591 727
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		565 111	591 727
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 733	50 059
Betalbar skatt	6	9 394	
Kortsiktig konserngjeld	12	4 121 499	3 335 646
Annen kortsiktig gjeld		143 883	693 067
Sum kortsiktig gjeld		4 277 509	4 078 772
Sum gjeld		4 842 620	4 670 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 644 260	18 840 572



**Årsoppgjør 2018
for
Nipas Eiendom AS**

(org.nr. 977 021 251)

Utarbeidet av:

Accountor AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Torggata 5
0181 Oslo



Nipas Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4,9,10	(346 425)	988 113
Sum driftskostnader		(346 425)	988 113
DRIFTSRESULTAT		346 425	(988 113)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8	0	2 320 330
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	1	541 517	303 256
Annen renteinntekt		4 953	2 463
Sum finansinntekter		546 470	2 626 049
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	12	103 949	0
Annen rentekostnad		2 102	1 890
Annen finanskostnad		0	67 799
Sum finanskostnader		106 051	69 688
NETTO FINANSPOSTER		440 420	2 556 360
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		786 845	1 568 248
Skattekostnad på ordinært resultat	6	155 278	(146 113)
ORDINÆRT RESULTAT		631 567	1 714 361
ARSRESULTAT		631 567	1 714 361
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	11	631 567	1 714 361
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		631 567	1 714 361



Nipas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	1 571 240	993 740
Lån til foretak i samme konsern	1,2	7 793 049	7 633 600
Sum finansielle anleggsmidler		9 364 289	8 627 340
SUM ANLEGGSMIDLER		9 364 289	8 627 340
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	137 101	0
Andre fordringer	5,7	163 461	226 146
Fordringer på konsernselskap	1	9 693 994	9 395 226
Sum fordringer		9 994 556	9 621 372
Bankinnskudd, kontanter o.l.		285 415	591 861
SUM OMLØPSMIDLER		10 279 971	10 213 232
SUM EIENDELER		19 644 260	18 840 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,11	1 150 000	1 150 000
Overkurs	3,11	7 759 000	7 759 000
Sum innskutt egenkapital		8 909 000	8 909 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	5 892 640	5 261 073
Sum opptjent egenkapital		5 892 640	5 261 073
SUM EGENKAPITAL		14 801 640	14 170 073
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	565 111	591 727
Sum avsetning for forpliktelser		565 111	591 727
SUM LANGSIKTIG GJELD		565 111	591 727
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 733	50 059
Betalbar skatt	6	9 394	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	12	4 121 499	3 335 646
Annen kortsiktig gjeld		143 883	693 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 277 509	4 078 772
SUM GJELD		4 842 620	4 670 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 644 260	18 840 572



Nipas Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

Note 31.12.2018 31.12.2017

Rolvøy, 26. april 2019

Bjørn Erik Lippestad
Styrets leder

Tor Willy Nilsen
Styremedlem

Kåre Martin Pettersen
Daglig leder/Styremedlem

Pål Gjestang
Styremedlem



Nipas Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Hvor ikke annet er angitt i regnskapet, er unntaksreglene for små foretak benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 - Lån til foretak i samme konsern, andre fordringer på konsernselskap

Lån til foretak i samme konsern i balansen pr. 31/12-2018 består av fordring på Dikeveien 44 AS på kr. 2 619 496 og fordring på Nipas Invest AS på kr. 5 173 553. Fordringene er renteberegnet for 2018 med en rentesats basert på SSB's rentestatistikk for utlån til ikke-finansielle foretak. Det er ikke stilt sikkerhet for lånene.

Kortsiktige fordringer på konsernselskap i balansen pr. 31/12-2018 består av fordring på AS Fredrikstad Stenhuggeri på kr. 6 102 520 og fordring på Nipas Invest AS på kr. 3 591 474. Fordringene er renteberegnet for 2018 med en rentesats basert på SSB's rentestatistikk for utlån til ikke-finansielle foretak. Det er ikke stilt sikkerhet for fordringene.

Note 2 - Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Fordringer og gjeld	2018	2017
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	7 793 049	7 633 600
Samlede gjeldsposter med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	0	0
Pantstillelser	2018	2017
Sum pantsikret gjeld	0	0
Sum pantsatte eiendeler	0	0
Garantiansvar mv.	2018	2017
Sum garantiansvar mv.	0	0

Noter for Nipas Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977021251



Nipas Eiendom AS

Noter 2018

Note 3 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital består av 11 500 aksjer, hver pålydende kr. 100. Samlet aksjekapital utgjør kr. 1 150 000.

Aksjonærene i Nipas Eiendom AS pr. 31/12-2018 er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Andel
Juvi AS	3910 aksjer	34 %
Ryjat Holding AS	3795 aksjer	33 %
Kåre Pettersen Holding AS	3795 aksjer	33 %

Overkurs pr. 31/12-2018 består av innbetalt overkurs ved aksjeemisjon i 2001.

Note 4 - Antall ansatte, lønnskostnad, ytelser til ledende personer mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2018, og selskapet har ingen lønnskostnad i 2018 eller i 2017. Det er heller ikke utbetalt annen godtgjørelse til styret eller daglig leder i 2018.

Godtgjørelse til revisor er i 2018 kostnadsført med kr. 42 375 for revisjon og kr. 16 625 for annen bistand.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere mv.

I posten andre fordringer inngår fordring på Nipas AS med kr. 149 287 pr. 31/12-2018 og med kr. 144 686 pr. 31/12-2017. Daglig leder/styremedlem Kåre M. Pettersen har en indirekte eierandel på 33 % og styremedlem Pål Gjestang har en indirekte eierandel på 34 % i Nipas AS. Styremedlem Tor W. Nilsen er styrets leder i selskap med en eierandel på 33 % i Nipas AS. Fordringen er renteberegnet for 2018 med en rentesats basert på SSB's rentestatistikk for utlån til ikke-finansielle foretak. Det er ikke stilt sikkerhet for fordringen.

I posten andre fordringer inngår også fordring på Ryjat Holding AS med kr. 14 174 pr. 31/12-2018 og kr. 14 174 pr. 31/12-2017. Styremedlem Tor W. Nilsen er styrets leder i Ryjat Holding AS. Fordringen er ikke renteberegnet for 2018. Det er ikke stilt sikkerhet for fordringen.

Det er ikke gitt andre lån til eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder/styrets leder, styremedlemmer, aksjeeiere eller nærstående personer.



Nipas Eiendom AS

Noter 2018

Note 6 - Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/utsatt skattefordel oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Skattekostnad på ordinært resultat består av fig. beløp:

	2018	2017
Betalbar skatt	9 394	0
Skatt av konsernbidrag	172 500	0
Endring i utsatt skatt	- 26 616	- 146 113
Sum skattekostnad	155 278	- 146 113

Utsatt skatt i regnskapet er beregnet slik:

	2018	2017
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	2 568 688	2 916 495
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	0	343 766
Netto skatteøkende midlertidig forskjell	2 568 688	2 572 729
Balanseført utsatt skatt (22 % / 23 %)	565 111	591 727

Note 7 - Kundefordringer, andre fordringer

Kundefordringer er ført opp til pålydende, idet fordringsmassen ikke inneholder poster hvor tap bør påregnes.

Andre fordringer er også ført opp til pålydende (kfr. note 5).



Nipas Eiendom AS

Noter 2018

Note 8 - Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap består av aksjer i flg. selskap:

Selskapets navn	Forr.kontor	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nipas Invest AS	Fredrikstad	200 aksjer	100,0 %	100,0 %
Dikeveien 44 AS	Fredrikstad	30000 aksjer	100,0 %	100,0 %

Selskapets navn	Arsresultat 2018	Egenkapital 2018	Balanseverdi	Utbytte 2018
Nipas Invest AS	230 463	2 606 910	1 541 240	0
Dikeveien 44 AS	- 43 034	232 128	30 000	0

Virkelig verdi av aksjene er høyere enn kostpris, og aksjene er oppført i balansen til kostpris. Selskapet solgte i 2017 datterselskapet Dikeveien 32 AS med regnskapsmessig gevinst. Gevinsten inngikk som finansinntekt i resultatregnskapet for 2017.

Regnskapstallene for Nipas Invest AS og Dikeveien 44 AS er ikke konsolidert i regnskapet for Nipas Eiendom AS.

Note 9 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har administrasjonsavtale med Nipas AS for håndtering av de administrative rutiner i selskapet, og har i 2018 fått refundert godtgjørelse med kr. 551 250. Kostnadsført godtgjørelse for 2017 utgjorde kr. 629 700.

Note 10 - Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser

Selskapet har i 2018 ikke vært omfattet av kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ingen pensjonskostnad, og ingen pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser.

Note 11 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen opptj. egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1/1-2018	1 150 000	7 759 000	5 261 073	14 170 073
Årets resultat			631 567	631 567
Egenkapital 31/12-2018	1 150 000	7 759 000	5 892 640	14 801 640

Note 12 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Kortsiktig gjeld til konsernselskap i balansen pr. 31/12-2018 består av konsernbidrag til Nipas Invest AS for 2018 med kr. 750 000 og gjeld til Dikeveien 44 AS med kr. 3 371 499. Gjelden til Dikeveien 44 AS er renteberegnet for 2018 med en rentesats basert på SSB's rentestatistikk for utlån til ikke-finansielle foretak.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap i balansen pr. 31/12-2017 besto av gjeld til Dikeveien 44 AS.



ØST-REVISJON

KONTORFELLESKAP

Einar Hellstrøm AS G Ramberg Revisjon AS John Edvard Haugesten AS
Sand & Dale Revisjon AS Grøm & Gluppe Revisjon AS

Til generalforsamlingen i

NIPAS EIENDOM AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nipas Eiendom AS som viser et overskudd på kr 631.567. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

Fredrikstad
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Mosseveien 60
1640 Råde

ost-revisjon.com
post@ost-revisjon.com



ØST-REVISJON
REVISJONSFELLESKAP



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>.

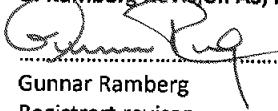
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Fredrikstad, den 26. april 2019

G. Ramberg Revisjon AS, rev nr 977 223 326


.....
Gunnar Ramberg
Registrert revisor