



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 200  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEST-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Brannstasjonsveien 8  
4312 SANDNES

### 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: Osmund Løge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

### 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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 8	79 817 700	137 777 536
Annen driftsinntekt		190 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 007 700</b>	<b>137 777 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	13	59 850 653	107 999 534
Lønnskostnad	3	1 271 358	1 260 451
Ordinær avskrivning	4	34 288	69 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 13	4 302 316	5 767 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 458 614</b>	<b>115 096 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 549 086</b>	<b>22 681 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		95 992	142 786
Annen finansinntekt		11 559	8 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 551</b>	<b>151 128</b>
Annen rentekostnad		2 729 909	4 359 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 729 909</b>	<b>4 359 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 622 358</b>	<b>-4 208 157</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 926 728</b>	<b>18 473 011</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 626 252	4 064 064
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	9 600 000
Konsernbidrag	6, 6	2 300 476	4 808 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4, 11	29 700	63 988
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 700</b>	<b>63 988</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	10	4 000 000	4 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 029 700</b>	<b>4 063 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7, 11	<b>146 034 584</b>	<b>157 089 536</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 11	31 097 191	32 062 264
Andre fordringer		11 162	3 585 403
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 108 353</b>	<b>35 647 667</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	11 119 737	15 536 516
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 119 737</b>	<b>15 536 516</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>188 262 674</b>	<b>208 273 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>192 292 374</b>	<b>212 337 706</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000)	6	7 000 000	7 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	34 562 673	32 262 196
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 562 673</b>	<b>32 262 196</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 562 673</b>	<b>39 262 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 840 289	2 574 615
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 840 289</b>	<b>2 574 615</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	114 627 627	123 801 000
Øvrig langsiktig gjeld	12		9 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 627 627</b>	<b>133 301 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 467 916</b>	<b>135 875 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 561 081	21 904 697
Leverandørgjeld	13	1 167 440	2 219 475
Betalbar skatt	5	2 360 578	1 474 839
Skyldige offentlige avgifter		89 517	91 074
Foreslått utbytte		7 000 000	9 600 000
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	10 083 170	1 909 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 261 786</b>	<b>37 199 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 729 702</b>	<b>173 075 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>192 292 374</b>	<b>212 337 706</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 362413

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 200  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEST-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Brannstasjonsveien 8  
4312 SANDNES

#### 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: Osmund Løge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 19.06.2021



Organisasjonsnr: 988 357 200  
NEST-EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		79 817 700	137 777 536
Annen driftsinntekt	2, 8	190 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 007 700</b>	<b>137 777 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	13	59 850 653	107 999 534
Lønnskostnad	3	1 271 358	1 260 451
Ordinær avskrivning	4	34 288	69 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 13	4 302 316	5 767 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 458 614</b>	<b>115 096 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 549 086</b>	<b>22 681 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		95 992	142 786
Annen finansinntekt		11 559	8 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 551</b>	<b>151 128</b>
Annen rentekostnad		2 729 909	4 359 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 729 909</b>	<b>4 359 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 622 358</b>	<b>-4 208 157</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>11 926 728</b>	<b>18 473 011</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 626 252	4 064 064
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	9 600 000
Konsernbidrag	6, 6	2 300 476	4 808 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 300 476</b>	<b>14 408 947</b>





Organisasjonsnr: 988 357 200  
NEST-EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. 4, 11

Sum varige driftsmidler 29 700 63 988

##### Finansielle anleggsmidler

Langsiktige fordringer 10 4 000 000 4 000 000

Sum finansielle anleggsmidler 4 000 000 4 000 000

Sum anleggsmidler 4 029 700 4 063 988

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 7, 11 146 034 584 157 089 536

##### Fordringer

Kundefordringer 8, 11 31 097 191 32 062 264

Andre fordringer 11 162 3 585 403

Sum fordringer 31 108 353 35 647 667

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9 11 119 737 15 536 516

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 11 119 737 15 536 516

Sum omløpsmidler 188 262 674 208 273 719

SUM EIENDELER 192 292 374 212 337 706

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000) 6 7 000 000 7 000 000

Sum innskutt egenkapital 7 000 000 7 000 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	34 562 673	32 262 196
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 562 673</b>	<b>32 262 196</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 562 673</b>	<b>39 262 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 840 289	2 574 615
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 840 289</b>	<b>2 574 615</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	114 627 627	123 801 000
Øvrig langsiktig gjeld	12		9 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 627 627</b>	<b>133 301 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 467 916</b>	<b>135 875 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	12 561 081	21 904 697
Leverandørgjeld	13	1 167 440	2 219 475
Betalbar skatt	5	2 360 578	1 474 839
Skyldige offentlige avgifter		89 517	91 074
Foreslått utbytte		7 000 000	9 600 000
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	10 083 170	1 909 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 261 786</b>	<b>37 199 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 729 702</b>	<b>173 075 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>192 292 374</b>	<b>212 337 706</b>



Organisasjonsnr: 988 357 200  
NEST-EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	280.00	25000.00	7000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fjogstad AS	140.00	50.00%	Ordinære aksjer
Bygg-Service Eiendom AS	140.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	280.00	100.00%

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1070501.00		

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Nest-Eiendom AS

### Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
	<b>Driftsinntekter</b>		
2, 8	Salgsinntekt	79 817 700	137 777 536
	Annen driftsinntekt	190 000	0
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>80 007 700</b>	<b>137 777 536</b>
	<b>Driftskostnader</b>		
13	Varekostnad	59 850 653	107 999 534
3	Lønnskostnad	1 271 358	1 260 451
4	Ordinær avskrivning	34 288	69 200
3, 13	Annen driftskostnad	4 302 316	5 767 184
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>65 458 614</b>	<b>115 096 368</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>14 549 086</b>	<b>22 681 168</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Annen renteinntekt	95 992	142 786
	Annen finansinntekt	11 559	8 342
	Annen rentekostnad	2 729 909	4 359 285
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-2 622 358</b>	<b>-4 208 157</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>11 926 728</b>	<b>18 473 011</b>
5	Skattekostnad på ordinært resultat	-2 626 251	-4 064 064
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9 300 477</b>	<b>14 408 947</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
6	Avsatt til annen egenkapital	2 300 477	4 808 947
	Foreslått utbytte	7 000 000	9 600 000
	<b>Sum overføringer</b>	<b>9 300 477</b>	<b>14 408 947</b>



## Nest-Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2020	2019
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Varige driftsmidler</b>		
4, 11	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	29 700	63 988
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>29 700</b>	<b>63 988</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
10	Langsiktige fordringer	4 000 000	4 000 000
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 029 700</b>	<b>4 063 988</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
7, 11	Varebeholdning	146 034 584	157 089 536
	<b>Fordringer</b>		
8, 11	Kundefordringer	31 097 191	32 062 264
	Andre fordringer	11 162	3 585 403
	<b>Sum fordringer</b>	<b>31 108 353</b>	<b>35 647 667</b>
9	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 119 737	15 536 516
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>188 262 674</b>	<b>208 273 719</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>192 292 374</b>	<b>212 337 706</b>



## Nest-Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
6	Aksjekapital (280 aksjer a kr 25.000)	7 000 000	7 000 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
6	Annen egenkapital	34 562 674	32 262 196
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>34 562 674</b>	<b>32 262 196</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>41 562 674</b>	<b>39 262 196</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
5	Utsatt skatt	2 840 289	2 574 615
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>2 840 289</b>	<b>2 574 615</b>
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
11	Gjeld til kredittinstitusjoner	114 627 627	123 801 000
12	Øvrig langsiktig gjeld	0	9 500 000
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>114 627 627</b>	<b>133 301 000</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
11	Gjeld til kredittinstitusjoner	12 561 081	21 904 697
13	Leverandørgjeld	1 167 440	2 219 475
5	Betalbar skatt	2 360 577	1 474 839
	Skyldige offentlige avgifter	89 517	91 074
	Foreslått utbytte	7 000 000	9 600 000
8, 12	Annen kortsiktig gjeld	10 083 170	1 909 809
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 261 785</b>	<b>37 199 895</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>150 729 701</b>	<b>173 075 510</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>192 292 374</b>	<b>212 337 706</b>

Sandnes, 15.02.2021

  
Torbjørn Mæland  
Styremedlem

  
Torstein Fjogstad  
Styrets leder

  
Osmund Løge  
Daglig leder

  
Anne Karin Bohne  
Styremedlem

  
Ronny Hellestø  
Styremedlem



## Nest-Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	11 926 728	18 473 011
Periodens betalte skatt	-1 474 839	0
Ordinære avskrivninger	34 288	69 200
Nedskrivninger varige driftsmidler	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Endring i varebeholdning (tomter og prosj u/kunde)	11 054 952	-27 410 616
Endring i kundefordringer	965 073	-10 459 376
Endring i leverandørgjeld	-1 052 035	94 314
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	2 246 043	5 967 451
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>23 700 210</b>	<b>-13 266 016</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetaling ved salg av finansielle anleggsmidler	0	0
Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Endring langsiktig gjeld/investeringslån	-9 173 373	-7 901 000
Endring kassekreditt/byggelån	-9 343 616	21 904 697
Utbetalinger av utbytte	-9 600 000	-10 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-28 116 989</b>	<b>4 003 697</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-4 416 779	-9 262 319
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	15 536 516	24 798 835
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>11 119 737</b>	<b>15 536 516</b>



## Nest-Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2020

#### **Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis i Norge.

#### **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 er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verd, og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### **Beholdning av tomter og prosjekter under utvikling**

Selskapet har prosjekter under utvikling som består av oppføring av boliger på egne tomter hvor selskapet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenhetene (egenregi). Slike prosjekter balanseføres til anskaffelseskost eller estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Anskaffelseskost inkluderer direkte kostnader til kjøp og utvikling samt henførbare rentekostnader. Prosjekter under utvikling som ikke er solgte pr balansedagen inngår i varebeholdning.

#### **Salgsinntekter/anleggskontrakter**

For anleggskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregnings metode). Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon. For prosjekter som består av flere enheter, er det kun medtatt bidrag på de enheter som er solgt. Usolgte enheter inngår i varebeholdning.

#### **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.

#### **Bankinnskudd, kontanter o.l.**

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### **Pensjoner**

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres

#### **Skatter**

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### **Andre inntekter**

Andre inntekter regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette er normalt tilfelle når varen eller tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Andre inntekter består hovedsakelig av leieinntekter.



## Nest-Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Note 2 Salgsinntekt

	2020	2019
Pr virksomhetsområde:		
Private bygg	79 817 700	137 777 536
Næringsbygg ol	0	0
Sum	79 817 700	137 777 536

Salgsinntektene knytter seg i sin helhet til virksomhet i Norge.

#### Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2020	2019
Lønninger	1 062 923	1 044 254
Folketrygdavgift	149 854	154 491
Pensjonskostnader	44 999	43 788
Andre ytelser	13 582	17 918
Sum	1 271 358	1 260 451

Gjennomsnittlig antall årsverk 1,00 1,00

Ytelser til ledende personer	Lønn og annen godtgjørelse
Daglig Leder	1 070 501
Styret	0

##### Pensjoner

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets ordning er en innskuddsbasert ordning som tilfredsstiller lovens krav.

##### Revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør i 2020 kr 55 000 for ordinær revisjon og kr 18 625 for andre tjenester. Beløpene er eks. mva.



## Nest-Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2020

Note 4	Varige driftsmidler	Inventar og	Sum
		utstyr	
	Anskaffelseskost 01.01	435 634	435 634
	Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
	Avgang	0	0
	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>435 634</b>	<b>435 634</b>
	Akkumulerte avskrivninger 31.12	405 934	405 934
	Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12	0	0
	<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>29 700</b>	<b>29 700</b>
	Årets avskrivninger	34 288	34 288
	Årets nedskrivninger	0	0
	Økonomisk levetid	3- 5 år	
	Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5	Skattekostnad	2020	2019
	<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
	Betalbar skatt	2 360 577	1 474 839
	Endring utsatt skatt / skattefordel	265 674	2 589 225
	Skattekostnad ordinært resultat	2 626 251	4 064 064

<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	11 926 728	18 473 011
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	2 623 880	4 064 062
<u>Skatteeffekt av følgende poster:</u>		
Permanente forskjeller	2 371	2
Endret skattesats utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	2 626 251	4 064 064

Effektiv skattesats 22,0 % 22,0 %

<b>Spesifikasjon av skatteeffekt av midlertidige forskjeller:</b>	2020	2019
Driftsmidler	-143 228	-154 096
Tilvirkningskontrakter	4 848 635	5 624 628
Varebeholdning	8 304 999	6 332 263
Regnskapsmessige avsetninger	-100 000	-100 000
Underskudd til fremføring	0	0
Sum	12 910 406	11 702 795
Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen (-)	2 840 289	2 574 615

Det er benyttet skattetas på 22 %.



## Nest-Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Note 6 Egenkapital

Selskapets aksjekapital er på kr 7.000.000 fordelt på 280 aksjer a kr 25.000.

Selskapets aksjonærer er:	Antall aksjer	Eierandel		
Fjogstad AS	140	50 %		
Bygg-service Eiendom AS	140	50 %		
			<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>
<b>Egenkapital 01.01</b>			<b>7 000 000</b>	<b>32 262 196</b>
				<b>39 262 196</b>
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			9 300 477	9 300 477
Avsatt utbytte			-7 000 000	-7 000 000
<b>Egenkapital 31.12</b>			<b>7 000 000</b>	<b>34 562 674</b>
				<b>41 562 674</b>

#### Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
Beholdning av tomter og prosjekter under utvikling	147 236 584	158 291 536
Nedskrivning enkeltprosjekt/boliger	-1 202 000	-1 202 000
Bokført verdi	146 034 584	157 089 536

Bokført varebeholdning består av tomter og igangsatte boligprosjekter som ikke er solgt pr 31.12. Slike prosjekter er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale/netto salgsverdi.

#### Note 8 Anlegg under utførelse

	2020	2019
Opptjent inntekt	31 095 964	32 062 264
Forskudd fra kunder	0	0
Netto tilgode/ gjeld kunder	31 095 964	32 062 264

Netto tilgode kunder inngår i kundefordringer og netto forskudd fra kunder inngår i annen kortsiktig gjeld.

	2020	2019
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	31 095 964	32 062 264
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	26 247 329	26 437 636
Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter	4 848 635	5 624 628

#### Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 47 366.



## Nest-Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Note 10 Andre fordringer (langsiktig)

Dette gjelder forskuddsbetaling i forbindelse med opsjon på kjøp av tomteområde.

#### Note 11 Lån, pantstillelser og garantier m.v.

<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 627 627	123 801 000
Gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	12 561 081	21 904 697
<b>Sum banklån</b>	<b>127 188 708</b>	<b>145 705 697</b>

Langsiktig pantelån består av to lån. Lån med restgjeld 107 MNOK har 5 år løpetid fra oktober 2017. Lån med restgjeld 7,8 MNOK har 3 års løpetid fra oktober 2019. Kreditten er avdragsfri i låneperioden.

Nytt byggelån i 2020 med kredittramme 16,0 MNOK med avtalt løpetid frem til 03.02.22.

Selskapet har via bank avgitt garantier på kr 27 408 991 i henhold til Bustadoppføringslova og overfor andre tredjeparter.

<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftstilbehør (pål. 20 mill)	29 700	63 988
Kundefordringer (factoring) (pål. 20 mill)	31 097 191	32 062 264
Beholdning av tomter mv (pant i fast eiendom pål. 200 mill)	146 034 584	157 089 536
<b>Totalt</b>	<b>177 161 475</b>	<b>189 215 788</b>

#### Note 12 Øvrig langsiktig gjeld / selgerkreditt

Øvrig langsiktig gjeld i fjor bestod av skyldig grunneiere for kjøp av tomteområder. Gjelden som utgjør 9,5 millioner inngår i annen kortsiktig gjeld i 2020.

#### Note 13 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

##### Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Type transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2020	2019
Kjøp av tømmer tjenester	Varekostnad	Fjogstad-Hus AS	Inngår i konsern til aksjonær	13 260 193	23 864 404
Kjøp av andre tjenester	ADK	Fjogstad-Hus AS		603 690	600 816
Kjøp av tømmer tjenester	Varekostnad	Bygg-service AS	Inngår i konsern til aksjonær	15 696 162	30 538 072
Kjøp av andre tjenester	ADK	Bygg-service AS		375 000	375 000
<b>Sum</b>				<b>29 935 045</b>	<b>55 378 292</b>

	Leverandørgjeld	
	2020	2019
Fjogstad-Hus AS	90 188	172 000
Bygg-service AS	62 500	62 500
<b>Sum</b>	<b>152 688</b>	<b>234 500</b>



## ÅRSBERETNING Nest-Eiendom AS 2020

### Virksomhetens art og hvor den drives:

Nest-Eiendom AS er et utvikling- og salgsselskap av fast eiendom. Selskapet baserer driften på innkjøp av entrepriser/underleverandører og konsulenttjenester. Selskapet har tilhold i Brannstasjonveien 8, 4312 SANDNES.

### Fortsatt drift:

I samsvar med regnskapsloven, bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

### Likestilling/Diskriminering:

Selskapet har en ansatt.

Det er en av fem kvinnelige representanter i styret.

### Ytre miljø:

Selskapets virksomheten påvirker i beskjeden grad det ytre miljø.

### Framtidig utvikling:

Selskapet har større tomteområder på Sola og Sandnes under utvikling. Og Områder på Sola er under utvikling og salg. Sandnes er under utvikling. Markedet er usikkert.

Vi vil iløpet av 2021 ha flere prosjekter som vil være klar for å legges ut i markedet. Usikkerheten ved Corona utbruddet gjør at vi avventer litt for å minske risikoen om kundene vil utebli i vesentlig grad i en lengre periode.

Coronasituasjonen vil ikke medføre noen stor risiko for Nest-Eiendom as med 1 ansatt.

### Finansiell risiko:

Styret anser markedets, kreditt-, og likviditetssituasjonen til å være innenfor et akseptabelt nivå.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettvise bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Coronautbruddet gjør at vi kan bruke muligheten til å få frem prosjekt og ha så mye klart som mulig når ting snur og blir stabilt.




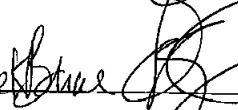

Vi vil ha full produksjon på Skadbergparken B1 i 2021, samt overlevere Litlaberget komplett sammen med B2 som er det 4. blokken som ferdigstilles i Skadbergparken.



Selskapet viser et posetivt driftsresultat på kr. 14.549.086,- mot 22.681.168,- i 2019  
Resultat før skatt på 11.926.728,- mot 18.473.011,- i 2019  
Årsresultat på 9.300.477,- mot 14.408.947,- i 2019

Sandnes 15.02.2021

Styret for Nest-Eiendom AS

				
Torbjørn Mæland	Torstein Fjogstad	Ronny Hellestø	Anne K. Bohne	O. Løge
Styre medlem	Styreformann	Styremedlem	Styremedlem	Daglig Leder



# IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

Godkjent revisjonsselskap / Autorisert regnskapsførerselskap

Til generalforsamlingen i Nest-Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nest-Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 300 477. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 regnskapskikk 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.

TOR ODD RAVNÅS  
INGOLF MAGNE IDSØ  
ODD HARRY P. HEMNES

Vassbotnen 15  
4313 Sandnes  
Telefon: 51 44 36 00

Org.nr.: NO 989 048 732 MVA  
E-post: [post@idso-ravnaas.no](mailto:post@idso-ravnaas.no)  
[www.idso-ravnaas.no](http://www.idso-ravnaas.no)



## IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

### 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 [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger).

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### 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.

Sandnes, 15. februar 2021  
Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes  
statsautorisert revisor