



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 078 297
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sjølundvegen 2
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 9 275 000 | 9 185 000 |
| Sum inntekter | | 9 275 000 | 9 185 000 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 3 925 000 | 3 925 000 |
| Annen driftskostnad | 1 | 32 000 | 415 000 |
| Sum kostnader | | 3 957 000 | 4 340 000 |
| Driftsresultat | | 5 319 000 | 4 844 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 1 000 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 1 000 |
| Annen finanskostnad | | 3 547 000 | 2 287 000 |
| Sum finanskostnader | | 3 547 000 | 2 287 000 |
| Netto finans | | -3 547 000 | -2 286 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 771 000 | 2 558 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 390 000 | 563 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Årsresultat | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Totalresultat | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 382 000 | 1 995 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 6 318 000 | 6 275 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 318 000 | 6 275 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 82 755 000 | 86 680 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 755 000 | 86 680 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 89 074 000 | 92 955 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | | 1 537 000 | |
| Sum fordringer | | 1 537 000 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 333 000 | 2 079 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 333 000 | 2 079 000 |
| Sum omløpsmidler | | 5 871 000 | 2 079 000 |
| SUM EIENDELER | | 94 944 000 | 95 034 000 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 537 000 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 567 000 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 2 858 000 | 3 013 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 858 000 | 3 013 000 |
| Sum egenkapital | | 4 425 000 | 3 043 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 85 140 000 | 89 100 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 85 140 000 | 89 100 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 000 | 8 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 4 854 000 | 2 883 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 518 000 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 379 000 | 2 891 000 |
| Sum gjeld | | 90 519 000 | 91 991 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 94 944 000 | 95 034 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 285577

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 078 297
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sjølundvegen 2
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 9 275 000 | 9 185 000 |
| Sum inntekter | | 9 275 000 | 9 185 000 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 3 925 000 | 3 925 000 |
| Annen driftskostnad | 1 | 32 000 | 415 000 |
| Sum kostnader | | 3 957 000 | 4 340 000 |
| Driftsresultat | | 5 319 000 | 4 844 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 1 000 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 1 000 |
| Annen finanskostnad | | 3 547 000 | 2 287 000 |
| Sum finanskostnader | | 3 547 000 | 2 287 000 |
| Netto finans | | -3 547 000 | -2 286 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 771 000 | 2 558 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 390 000 | 563 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Årsresultat | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Totalresultat | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 382 000 | 1 995 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 382 000 | 1 995 000 |



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 6 318 000 | 6 275 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 318 000 | 6 275 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 82 755 000 | 86 680 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 755 000 | 86 680 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 89 074 000 | 92 955 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | | 1 537 000 | |
| Sum fordringer | | 1 537 000 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 333 000 | 2 079 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 333 000 | 2 079 000 |
| Sum omløpsmidler | | 5 871 000 | 2 079 000 |
| SUM EIENDELER | | 94 944 000 | 95 034 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 537 000 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 567 000 | 30 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 2 858 000 | 3 013 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 858 000 | 3 013 000 |
| Sum egenkapital | | 4 425 000 | 3 043 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 85 140 000 | 89 100 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 85 140 000 | 89 100 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 000 | 8 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 4 854 000 | 2 883 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 518 000 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 379 000 | 2 891 000 |
| Sum gjeld | | 90 519 000 | 91 991 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 94 944 000 | 95 034 000 |



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Egenregiprosjekter for salg Posten omfatter nedlagte kostnader i forbindelse med opparbeidelse av tomteområder og boligprosjekter. Slike prosjekter som settes i gang uten kontrakt betraktes som produksjon og salg av varer. Tomteområder og boligprosjekter vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter. Inntekter ved salg vurderes opptjent når leilighetene er overlevert. 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. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med 22% på grunnlag av midlertidig forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i COBA Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert COBA Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - COBA Eiendom AS



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>

Tromsø, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|---------------|---------------|------------------|
| Lysmen, Ronny | BANKID_MOBILE | 2022-03-17 10:24 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

COBA Eiendom AS
2021

COBA Eiendom AS Org.nr. 917078297

**Resultatregnskap****COBA Eiendom AS**

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekter | | 9 275 416 | 9 184 642 |
| Sum salgsinntekter | | 9 275 416 | 9 184 642 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 3 | 3 925 147 | 3 925 147 |
| Annen driftskostnad | 1 | 31 689 | 415 148 |
| Sum driftskostnad | | 3 956 836 | 4 340 295 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 318 580 | 4 844 347 |
| FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Renteinntekt | | 0 | 769 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 769 |
| Rentekostnad | | 3 547 378 | 2 286 860 |
| Sum finanskostnader | | 3 547 378 | 2 286 860 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -3 547 378 | -2 286 091 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 1 771 202 | 2 558 256 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 389 665 | 563 041 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 1 381 537 | 1 995 215 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 381 537 | 1 995 215 |
| Overført annen egenkapital | | -155 642 | -283 471 |
| Avsatt til konsernbidrag | | 1 537 179 | 2 248 686 |
| Sum disponert | | 1 381 537 | 1 995 215 |



Balanse


COBA Eiendom AS


| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 6 318 491 | 6 274 593 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 318 491 | 6 274 593 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 82 755 175 | 86 680 322 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 755 175 | 86 680 322 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 89 073 666 | 92 954 915 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige konsernfordringer | | 1 537 179 | 0 |
| Sum fordringer | | 1 537 179 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 4 333 409 | 2 079 409 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 870 588 | 2 079 409 |
| SUM EIENDELER | | 94 944 254 | 95 034 324 |


**Balanse****COBA Eiendom AS**

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 537 179 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 567 179 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 2 857 626 | 3 013 268 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 857 626 | 3 013 268 |
| SUM EGENKAPITAL | | 4 424 805 | 3 043 268 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 85 140 000 | 89 100 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 85 140 000 | 89 100 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 125 | 8 125 |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 4 853 673 | 2 882 931 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 517 651 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 5 379 449 | 2 891 056 |
| SUM GJELD | | 90 519 449 | 91 991 056 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 94 944 254 | 95 034 324 |

TROMSØ, 17.03.2022
COBA Eiendom AS


Hans Kristian Seterlund
Styrets leder


Jarl-Georg Johansen
Styremedlem


Kent-Helge Holst
Daglig leder



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Leieinntekter

Leieinntekter bokføres i samsvar med kontrakter, og opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med 22% på grunnlag av midlertidig forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Note 1 Godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og omfattes dermed ikke av kravene til å etablere obligatorisk tjenstepensjon.

| | 2021 | 2020 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Honorar til styret | 0 | 0 |
| Honorar til revisor | | |
| | 2021 | 2020 |
| Revisjonshonorar | 25 000 | 33 125 |
| Andre tjenester | 504 | 504 |
| Sum | 25 504 | 33 629 |

Alle honorarer er inklusiv merverdiavgift

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

| | 2021 |
|-------------------------------|----------------|
| Skatt på avgitt konsernbidrag | 433 563 |
| Endring utsatt skatt | -43 898 |
| Årets skattekostnad | 389 665 |

Beregning av skattepliktig inntekt

| | 2021 |
|------------------------------------|------------|
| Resultat før skatter | 1 771 202 |
| Permanente forskjeller | 0 |
| Endringer midlertidige forskjeller | 199 540 |
| Avgitt konsernbidrag | -1 970 742 |
| Årets skattegrunnlag | 0 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | 433 563 |
| Skyldig betalbar skatt | 0 |

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

| | 2021 | 2020 | Endring |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 82 755 175 | 86 680 322 | -3 925 147 |
| Fordringer | -111 303 053 | -115 201 210 | 3 898 157 |
| Regnskapsmessige avsetninger | -172 550 | 0 | -172 550 |
| Sum | -28 720 428 | -28 520 888 | -199 540 |
| Utsatt skatt | -6 318 491 | -6 274 593 | -43 898 |

Selskapet har behandlet leieavtalen på bygget som en finansiell lease skattemessig, det er dermed forskjell mellom den regnskapsmessige og skattemessige behandlingen som gjør at det oppstår en midlertidig forskjell knyttet til den regnskapsmessige verdien på bygget og den skattemessige verdien på leasingfordringen.



Note 3 Varige driftsmidler

| | Bygninger | Sum |
|---------------------------|------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 98 128 667 | 98 128 667 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 15 373 491 | 15 373 491 |
| Regnskapsmessig verdi | 82 755 175 | 82 755 175 |
| Årets avskrivninger | 3 925 147 | 3 925 147 |
| Økonomisk levetid | 50 år | |
| Avskrivningsplan | 2% | |

Note 4 Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Kortsiktig fordring | | |
| Foretak i samme konsern | 1 537 179 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Foretak i samme konsern | 4 853 673 | 2 882 931 |

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|--------|---------------|------------------|--------------------|
| Aksjer | 30,00 | 1 000,00 | 30 000,00 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------|---------------|------------------|--------------------|
| Consto AS | 30,00 | 100,00 % | 100,00 % |

Note 6 Egenkapital

Endring egenkapital

| | Aksjekapital | Ånnen Innskutt EK | Ånnen egenkapital | Sum |
|---------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 30 000 | 0 | 3 013 268 | 3 043 268 |
| Årets resultat | 0 | | 1 381 537 | 1 381 537 |
| Mottatt konsernbidrag | | 1 537 179 | 0 | 1 537 179 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -1 537 179 | -1 537 179 |
| Egenkapital 31.12. | 30 000 | 1 537 179 | 2 857 626 | 4 424 805 |



Note 7 Pantstillelser

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bokført verdi av gjeld sikret ved pant | 85 140 000 | 89 100 000 |
| | 85 140 000 | 89 100 000 |
| | 2021 | 2020 |
| Gjeld som forfaller mer enn 5 år fram i tid | 64 080 000 | 68 040 000 |

Selskapet har en rentebytteavtale på sitt banklån, hvor selskapet gjennom avtalen bytter rentebetingelser fra flytende til fast rente på lånet. Avtalen varer fram 31.01.2028. Hovedstol på lånet er på kr. 85 140 000 og markedsverdi på lånet er kr. 85 485 101 pr 31.12.2021.

Note 8 Konsernregnskap

Selskapet eies 100% av Consto AS. Konsernregnskapet for Consto AS kan leses ved konsernets forretningskontor i Sjølundveien 2, Tromsø.