



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 075 701
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOVA EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Solstrandvegen 25
9020 TROMSDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rolf Leo Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			140
Leieinntekter		14 248 657	13 179 299
Annen driftsinntekt		1 072 347	535 470
Sum inntekter		15 321 004	13 714 909
Kostnader			
Lønnskostnad	1	164 845	669 758
Avskrivning av driftsmidler	2	1 012 867	998 189
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	5 264 796	3 830 306
Sum kostnader		6 442 508	5 498 253
Driftsresultat		8 878 496	8 216 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 014	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 669	184 428
Annen renteinntekt		45 047	9 322
Finansinntekt		17 523	122 045
Sum finansinntekter		365 253	315 795
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 150	
Annen rentekostnad		530 842	323 713
Sum finanskostnader		610 992	323 713
Netto finans		-245 739	-7 918
Ordinært resultat før skattekostnad		8 632 757	8 208 739
Skattekostnad på resultat	3	1 895 024	1 779 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 737 733	6 428 861
Årsresultat		6 737 733	6 428 861
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 737 733	6 428 861



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		6 737 733	6 428 861
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	4		
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	6 737 733	6 428 861
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		6 737 733	6 428 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	94 910	86 026
Sum immaterielle eiendeler		94 910	86 026
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	33 134 698	33 898 830
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5		
Sum varige driftsmidler		33 134 698	33 898 830
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	8 985 162	8 949 162
Lån til foretak i samme konsern	7	1 775 184	13 672 583
Sum finansielle anleggsmidler		10 760 346	22 621 745
Sum anleggsmidler		43 989 954	56 606 601
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 828 108	
Andre kortsiktige fordringer		1 006 569	82 610
Konsernfordringer	7	1 299 921	4 131 695
Sum fordringer		6 134 598	4 214 305
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		149 509	149 509
Sum investeringer		149 509	149 509
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 026 231	3 742 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 026 231	3 742 120
Sum omløpsmidler		7 310 339	8 105 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		51 300 292	64 712 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	13 869 407	17 148 433
Sum innskutt egenkapital		15 869 407	19 148 433
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-3 266 540
Sum opptjent egenkapital			-3 266 540
Sum egenkapital		15 869 407	15 881 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 028 125	17 925 625
Langsiktig konserngjeld		5 100 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 645 442	4 403 334
Sum annen langsiktig gjeld		22 773 567	22 328 959
Sum langsiktig gjeld		22 773 567	22 328 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 114 899	90 821
Betalbar skatt	3		425 803
Skyldig offentlige avgifter		119 399	1 540 299
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	11 407 258	24 259 196
Annen kortsiktig gjeld		15 762	185 563
Sum kortsiktig gjeld		12 657 318	26 501 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		35 430 884	48 830 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 300 291	64 712 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 505343

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 075 701
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOVA EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Solstrandvegen 25
9020 TROMSDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rolf Leo Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 993 075 701
NOVA EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			140
Leieinntekter		14 248 657	13 179 299
Annen driftsinntekt		1 072 347	535 470
Sum inntekter		15 321 004	13 714 909
Kostnader			
Lønnskostnad	1	164 845	669 758
Avskrivning av driftsmidler	2	1 012 867	998 189
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	5 264 796	3 830 306
Sum kostnader		6 442 508	5 498 253
Driftsresultat		8 878 496	8 216 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 014	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 669	184 428
Annen renteinntekt		45 047	9 322
Finansinntekt		17 523	122 045
Sum finansinntekter		365 253	315 795
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 150	
Annen rentekostnad		530 842	323 713
Sum finanskostnader		610 992	323 713
Netto finans		-245 739	-7 918
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 895 024	1 779 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 737 733	6 428 861
Årsresultat		6 737 733	6 428 861
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 737 733	6 428 861
Totalresultat		6 737 733	6 428 861
Overføringer og disponeringer			



Overført fra overkurs	4		
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4		
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4	6 737 733	6 428 861
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		6 737 733	6 428 861



Organisasjonsnr: 993 075 701
NOVA EIENDOMMER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	94 910	86 026
Sum immaterielle eiendeler		94 910	86 026

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	33 134 698	33 898 830
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 5		
Sum varige driftsmidler		33 134 698	33 898 830

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	8 985 162	8 949 162
Lån til foretak i samme konsern	7	1 775 184	13 672 583
Sum finansielle anleggsmidler		10 760 346	22 621 745

Sum anleggsmidler		43 989 954	56 606 601
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 828 108	
Andre kortsiktige fordringer		1 006 569	82 610
Konsernfordringer	7	1 299 921	4 131 695
Sum fordringer		6 134 598	4 214 305

Investeringer

Markedsbaserte aksjer		149 509	149 509
Sum investeringer		149 509	149 509

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	1 026 231	3 742 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 026 231	3 742 120

Sum omløpsmidler		7 310 339	8 105 934
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		51 300 292	64 712 535
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	13 869 407	17 148 433
Sum innskutt egenkapital		15 869 407	19 148 433
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-3 266 540
Sum opptjent egenkapital			-3 266 540
Sum egenkapital		15 869 407	15 881 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	16 028 125	17 925 625
Langsiktig konserngjeld		5 100 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 645 442	4 403 334
Sum annen langsiktig gjeld		22 773 567	22 328 959
Sum langsiktig gjeld		22 773 567	22 328 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 114 899	90 821
Betalbar skatt	3		425 803
Skyldig offentlige avgifter		119 399	1 540 299
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	11 407 258	24 259 196
Annen kortsiktig gjeld		15 762	185 563
Sum kortsiktig gjeld		12 657 318	26 501 682
Sum gjeld		35 430 884	48 830 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 300 291	64 712 534



Organisasjonsnr: 993 075 701
NOVA EIENDOMMER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

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.



Årsregnskap 2022 Nova Eiendommer AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 993 075 701

Penneo Dokumentnøkkel: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U



RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	140
Leieinntekter		14 248 657	13 179 299
Annen driftsinntekt		1 072 347	535 470
Sum driftsinntekter		15 321 004	13 714 909
Lønnskostnad	1	164 845	669 758
Avskrivning av driftsmidler	2	1 012 867	998 189
Annen driftskostnad	1	5 264 796	3 830 306
Sum driftskostnader		6 442 508	5 498 253
Driftsresultat		8 878 496	8 216 657
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		2 014	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 669	184 428
Renteinntekt		45 047	9 322
Finansinntekt		17 523	122 045
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 150	0
Rentekostnad		530 842	323 713
Resultat av finansposter		-245 739	-7 918
Resultat før skattekostnad		8 632 757	8 208 739
Skattekostnad på resultat	3	1 895 024	1 779 878
Årsresultat		6 737 733	6 428 861
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	6 737 733	6 428 861
Sum overføringer		6 737 733	6 428 861

Penneo Dokumentnøkkel: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U

NOVA EIENDOM MER AS



BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	3	94 910	86 026
Sum immaterielle eiendeler		94 910	86 026
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	33 134 698	33 898 830
Sum varige driftsmidler		33 134 698	33 898 830
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	8 985 162	8 949 162
Lån til foretak i samme konsern	7	1 775 184	13 672 583
Sum finansielle anleggsmidler		10 760 346	22 621 745
Sum anleggsmidler		43 989 954	56 606 601
OM LØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 828 108	0
Andre kortsiktige fordringer		1 006 569	82 610
Konsernfordringer	7	1 299 921	4 131 695
Sum fordringer		6 134 598	4 214 305
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		149 509	149 509
Sum investeringer		149 509	149 509
BANKINNSKUD, KONTANTER O.L			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 026 231	3 742 120
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 026 231	3 742 120
Sum omløpsmidler		7 310 339	8 105 934
Sum eiendeler		51 300 292	64 712 535

NOVA EIENDOM MER AS

Penneo Dokumentnøkkel: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U

**BALANSE**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	13 869 407	17 148 433
Sum innskutt egenkapital		15 869 407	19 148 433
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	0	-3 266 540
Sum opptjent egenkapital		0	-3 266 540
Sum egenkapital		15 869 407	15 881 893
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld		5 100 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 028 125	17 925 625
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 645 442	4 403 334
Sum annen langsiktig gjeld		22 773 567	22 328 959
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 114 899	90 821
Betalbar skatt	3	0	425 803
Skyldig offentlige avgifter		119 399	1 540 299
Kortsiktig konserngjeld	7	11 407 258	24 259 196
Annen kortsiktig gjeld		15 762	185 563
Sum kortsiktig gjeld		12 657 318	26 501 682
Sum gjeld		35 430 884	48 830 641
Sum egenkapital og gjeld		51 300 291	64 712 534

Tromsø
Styret i Nova Eiendommer ASFrode Kristian Danielsen
StyrelederRolf Leo Jacobsen
Daglig leder

NOVA EIENDOMMER AS

Penneo Dokumentnr: 602UW-M63A3-EM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

SALGSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap bokføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper bokføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

KORTSIKTIGE INVESTERINGER I BØRSNOTERTE AKSJER

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer bokføres til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

SKATT

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

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	140 072	583 832
Arbeidsgiveravgift	20 490	53 494
Pensjonskostnader	0	22 670
Andre ytelser	4 284	9 762
Sum	164 845	669 757
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0	0

Godtgjørelse til daglig leder og styret

Selskapet har ikke daglig leder. Administrative tjenester blir kjøpt fra Nova Interiør. Det er kostnadsført honorar til styret med kr. 185 000.

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 66 749,- eks.mva.

Lovpålagt revisjon	54 249
Andre tjenester	12 500
Sum honorar til revisor	66 749



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	59 047 443	59 047 443
Tilgang kjøpte anleggsmidler	248 734	248 734
Anskaffelseskost 31.12.2022	59 296 177	59 296 177
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	25 148 614	25 148 614
Årets ordinære avskrivninger	1 012 867	1 012 867
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	26 161 481	26 161 481
Bokført verdi 01.01.2022	33 898 830	33 898 830
Tilgang i året	248 734	248 734
Årets avskrivning og nedskrivning	1 012 867	1 012 867
Bokført verdi 31.12.2022	33 134 697	33 134 697
Økonomisk levetid	10 - 50 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 903 908	1 796 661
Endring i utsatt skattefordel	-8 884	-16 783
Skattekostnad ordinært resultat	1 895 024	1 779 878
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 632 757	8 208 739
Permanente forskjeller	-19 011	-118 384
Endring i midlertidige forskjeller	40 381	76 286
Avgitt konsernbidrag	-8 654 127	-6 231 175
Skattepliktig inntekt	0	1 935 466
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 903 908	1 796 662
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 903 908	-1 370 859
Sum betalbar skatt i balansen	0	425 803

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-431 409	-391 029	40 381
Sum	-431 409	-391 029	40 381
Grunnlag for utsatt skattefordel	-431 409	-391 029	40 381
Utsatt skattefordel (22 %)	-94 910	-86 026	8 884

Penneo Dokumentnr: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25HAZ-HAG1U



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 000 000	17 148 433	-3 266 540	15 881 893
Årets resultat			6 737 733	6 737 733
Avgitt konsernbidrag			-6 750 219	-6 750 219
Dekking av negativ annen egenkapital		-3 279 026	3 279 026	0
Pr 31.12	2 000 000	13 869 407	0	15 869 407

Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	16 028 125	17 925 625

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 028 125	17 925 625
Sum	16 028 125	17 925 625

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	33 134 698	33 898 830
Sum	33 134 698	33 898 830

Note 6 Investering i datterselskap

Investering i datterselskap bokføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- / stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Nova Eiendom Tromsø AS	Tromsø	100 %	2 302 822	4 557 847	10 440 740
Nova Eiendom Finnsnes AS	Tromsø	100 %	6 646 340	9 064	6 031 504
Sum			8 949 162		

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Det har ikke vært noen transaksjoner mellom morselskap og datterselskaper i 2022.

Penneo DokumentID: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 775 184	13 672 583
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 299 921	4 131 695
Sum	3 075 105	17 804 278
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	5 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	11 396 704	24 259 196
Sum	16 496 704	24 259 196

Note 8 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	16 953	6 586

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nova Eiendommer AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	20 000	2 000 000
Sum		100	2 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nova AS	100	100	100
Totalt antall aksjer	100	100	100

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Nova Eiendommer AS er datterselskap til Nova AS som har forretningskontor i Tromsø. Nova AS utarbeider konsernregnskap der Nova Eiendommer AS inngår i konsolideringen.

Penneo DokumentID: 602UW-M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Kristian Danielsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-3207440

IP: 78.26.xxx.xxx

2023-05-22 12:56:55 UTC



Rolf Leo Jacobsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-312330

IP: 88.84.xxx.xxx

2023-05-22 12:57:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 602UW-1M63A3-EFM8Q-MUC7T-25H4Z-HAG1U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



KPMG AS
Sjøgata 8
Postboks 9008
9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nova Eiendommer AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nova Eiendommer AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: 3118G-F5002-SJYM2-QKOM1-CJHFG-KF1M4



Uavhengig revisors beretning - Nova Eiendommer AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Tromsø, 24. mai 2023
KPMG

Trond Larssen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 3118G-F5002-SJYM2-QXOM1-CJHFG-KF1M4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Trond Larsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-24 14:23:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3118G-F5002-5JYM2-QKOMT-CJIFG-KF1M4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>