



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 153 885
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBACO EIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: Kilenveien 7
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ivar Aune
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		988 888	1 188 616
Gevinst ved realisasjon eiendom		1 410 296	
Sum inntekter		2 399 184	1 188 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		833 759	315 508
Sum kostnader		833 759	315 508
Driftsresultat		1 565 425	873 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 841	129
Sum finansinntekter		1 841	129
Annen rentekostnad		795 367	971 312
Sum finanskostnader		795 367	971 312
Netto finans		-793 526	-971 183
Ordinært resultat før skattekostnad		771 899	-98 075
Skattekostnad på resultat	3	113 182	-16 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		658 717	-81 469
Årsresultat	4	658 717	-81 469
Årsresultat etter minoritetsinteresser		658 717	-81 469
Totalresultat		658 717	-81 469
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		82 466	-81 469
Avsatt til annen egenkapital		576 251	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		658 717	-81 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	18 844 891	23 083 733
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	18 844 891	23 083 733
Sum anleggsmidler		18 844 891	23 083 733
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		222 892	75 483
Sum fordringer		222 892	75 483
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		631 987	29 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 987	29 003
Sum omløpsmidler		854 879	104 486
SUM EIENDELER		19 699 770	23 188 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		9 420 000	
Annen innskutt egenkapital		232 733	58 877
Sum innskutt egenkapital		9 712 733	88 877
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 251	
Udekket tap			82 466
Sum opptjent egenkapital		576 251	-82 466
Sum egenkapital	4	10 288 984	6 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	162 218	
Sum avsetninger for forpliktelser		162 218	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 005 415	13 431 898
Sum annen langsiktig gjeld		9 005 415	13 431 898
Sum langsiktig gjeld		9 167 633	13 431 898
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4	43 152	9 532 710
Annen kortsiktig gjeld		200 000	217 200
Sum kortsiktig gjeld		243 152	9 749 910
Sum gjeld		9 410 785	23 181 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 699 770	23 188 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 305372

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 153 885
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYBACO EIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: Kilenveien 7
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ivar Aune
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.02.2025



Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		988 888	1 188 616
Gevinst ved realisasjon eiendom		1 410 296	
Sum inntekter		2 399 184	1 188 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		833 759	315 508
Sum kostnader		833 759	315 508
Driftsresultat		1 565 425	873 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 841	129
Sum finansinntekter		1 841	129
Annen rentekostnad		795 367	971 312
Sum finanskostnader		795 367	971 312
Netto finans		-793 526	-971 183
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	113 182	-16 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		658 717	-81 469
Årsresultat	4	658 717	-81 469
Årsresultat etter minoritetsinteresser		658 717	-81 469
Totalresultat		658 717	-81 469
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		82 466	-81 469
Avsatt til annen egenkapital		576 251	
Sum overføringer og disponeringer		658 717	-81 469



Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 18 844 891 23 083 733

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

Sum varige driftsmidler 2 **18 844 891** **23 083 733**

Sum anleggsmidler **18 844 891** **23 083 733**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 222 892 75 483

Sum fordringer **222 892** **75 483**

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 631 987 29 003

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende **631 987** **29 003**

Sum omløpsmidler **854 879** **104 486**

SUM EIENDELER **19 699 770** **23 188 219**

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 60 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 5

Overkurs 9 420 000

Annen innskutt egenkapital 232 733 58 877

Sum innskutt egenkapital **9 712 733** **88 877**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 576 251



Udekket tap			82 466
Sum opptjent egenkapital		576 251	-82 466
Sum egenkapital	4	10 288 984	6 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	162 218	
Sum avsetninger for forpliktelser		162 218	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 005 415	13 431 898
Sum annen langsiktig gjeld		9 005 415	13 431 898
Sum langsiktig gjeld		9 167 633	13 431 898
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	4	43 152	9 532 710
Annen kortsiktig gjeld		200 000	217 200
Sum kortsiktig gjeld		243 152	9 749 910
Sum gjeld		9 410 785	23 181 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 699 770	23 188 219



Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2024 Nybaco Eiendom 1 AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 930 153 885



Resultatregnskap

Nybaco Eiendom 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		988 888	1 188 616
Gevinst ved realisasjon eiendom		1 410 296	0
Sum driftsinntekter		2 399 184	1 188 616
Annen driftskostnad		833 759	315 508
Sum driftskostnader		833 759	315 508
Driftsresultat		1 565 425	873 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 841	129
Annen rentekostnad		795 367	971 312
Resultat av finansposter		-793 526	-971 183
Resultat før skattekostnad		771 899	-98 075
Skattekostnad på resultat	3	113 182	-16 606
Årsresultat	4	658 717	-81 469
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		82 466	0
Avsatt til annen egenkapital		576 251	0
Overført til udekket tap		0	81 469
Sum overføringer		658 717	-81 469



Balanse

Nybaco Eiendom 1 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	18 844 891	23 083 733
Sum varige driftsmidler	2	18 844 891	23 083 733
Sum anleggsmidler		18 844 891	23 083 733
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer		222 892	75 483
Sum fordringer		222 892	75 483
Bankinnskudd, kontanter o.l.		631 987	29 003
Sum omløpsmidler		854 879	104 486
Sum eiendeler		19 699 770	23 188 219



Balanse

Nybaco Eiendom 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	30 000
Overkurs		9 420 000	0
Annen innskutt egenkapital		232 733	58 877
Sum innskutt egenkapital		9 712 733	88 877
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 251	0
Udekket tap		0	-82 466
Sum opptjent egenkapital		576 251	-82 466
Sum egenkapital	4	10 288 984	6 411
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	162 218	0
Sum avsetning for forpliktelser		162 218	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 005 415	13 431 898
Sum annen langsiktig gjeld		9 005 415	13 431 898
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	4	43 152	9 532 710
Annen kortsiktig gjeld		200 000	217 200
Sum kortsiktig gjeld		243 152	9 749 910
Sum gjeld		9 410 785	23 181 808
Sum egenkapital og gjeld		19 699 770	23 188 219



Balanse

Nybaco Eiendom 1 AS
Oslo, 28.01.2025
Styret i Nybaco Eiendom 1 AS

Ivar Aune
styreleder

Frode Baldersheim
styremedlem



Regnskapsprinsipper



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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 ingen sysselsatte.



Note 2 Anleggsmidler



Leiligheter

Anskaffelseskost pr. 01.01.24	23 200 267
- Avgang i året	4 357 592
= Anskaffelseskost 31.12.24	18 842 675

Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24	116 534
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	116 534

Bokført verdi 01.01.24	23 083 733
- Avgang i året	4 357 592
= Bokført verdi 31.12.24	18 726 141

Avskrivning Ingen

Selskapets anleggsmidler består av 5 eiendommer sentralt i Oslo. Det er besluttet at boliger ikke skal avskrives, men løpende vurderes for nedskrivninger. Inntreffer det hendelser hvor virkelig verdi av bolig anses lavere en anskaffelseskost vil dette hensyntas gjennom nedskrivning av eiendelen. Per 31.12.2024 vurderes virkelig verdi høyere enn anskaffelseskost fratrukket allerede foretatte avskrivninger på 116.534.

Informasjon om pantsettelse

Selskapets boliger er pantsatt i Trøgstad Sparebank. Selskapets samlede gjeld mot bank utgjør per 31.12.2023 kr. 9 005 415. Pantets størrelse utgjør 15 175 000.



BankID Signing
Frode Baldersheim
2025-01-28

BankID Signing
Ivar Aune
2025-01-29

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-49 036	-16 606
Endring i utsatt skattefordel	162 218	0
Skattekostnad ordinært resultat	113 182	-16 606
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	771 899	-98 075
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 128 237	-1
Mottatt konsernbidrag	222 892	75 483
Skattepliktig inntekt	-133 445	-22 593
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-49 036	-16 606
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	49 036	16 606
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-233 845	-233 845	0
Gevinst – og tapskonto	1 128 237	0	-1 128 237
Sum	894 392	-233 845	-1 128 237
Akkumulert fremførbart underskudd	-157 036	-23 590	133 445
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	257 435	257 435
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	737 356	0	-737 356
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	162 218	0	-162 218

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	30 000	0	58 877		-82 466	6 411
Årets resultat					658 717	658 717
Kapitalforhøyelse	30 000	9 420 000				9 450 000
Konsernbidrag mottatt			173 856			173 856
Pr 31.12.2024	60 000	9 420 000	232 733		576 251	10 288 984



Note 5 Aksjonærer



Aksjekapitalen i Nybaco Eiendom 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Baldersheim & Aune AS	30 000	100,0	100,0