



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 938 334 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NØBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Løkkeåsveien 16
3138 SKALLESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Eigil Næss
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2019

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter og annen driftsinntekt	8	5 728 097	5 696 998
Sum inntekter		5 728 097	5 696 998
Kostnader			
Drift og vedlikehold eiendommer		1 186 241	1 275 146
Lønnskostnad	6, 7	233 942	304 268
Avskrivning	1	1 110 836	1 113 732
Annen driftskostnad	7,8	548 430	585 370
Sum kostnader		3 079 449	3 278 516
Driftsresultat		2 648 648	2 418 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	69 360	
Annen renteinntekt		782	1 609
Sum finansinntekter		70 142	1 609
Annen rentekostnad	8	1 267 531	1 115 783
Annen finanskostnad		525	2 098
Sum finanskostnader		1 268 056	1 117 881
Netto finans		-1 197 914	-1 116 272
Ordinært resultat før skattekostnad		1 450 734	1 302 210
Skattekostnad på ordinært resultat	4	291 952	275 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 158 782	1 026 935
Årsresultat		1 158 782	1 026 935
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 213 525	-1 038 981
Overføring annen innskutt egenkapital		54 743	12 046
Sum overføringer og disponeringer		-1 158 782	-1 026 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	1, 5	10 969 300	11 474 000
Andre næringsbygg, tomter m.v	1, 5	9 720 219	10 083 519
Utleieboliger	1, 5	12 714 800	12 784 800
Driftsløsøre, inventar, maskiner o.l.	1, 5	758 800	931 636
Sum varige driftsmidler		34 163 119	35 273 955
Sum anleggsmidler		34 163 119	35 273 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	11 629	220 980
Andre fordringer	8	59 484	53 477
Konsernfordringer	8	1 687 579	2 623 000
Sum fordringer		1 758 692	2 897 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	24 982	1 294 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 982	1 294 555
Sum omløpsmidler		1 783 674	4 192 012
SUM EIENDELER		35 946 793	39 465 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	514 800	514 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen innskutt egenkapital	3	4 080 863	4 135 605
Sum innskutt egenkapital		4 595 663	4 650 405
Sum egenkapital		4 595 663	4 650 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	917 775	988 304
Sum avsetninger for forpliktelser		917 775	988 304
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 373 279	12 923 750
Øvrig langsiktig gjeld	8	19 270 618	19 063 200
Sum annen langsiktig gjeld		27 643 897	31 986 950
Sum langsiktig gjeld		28 561 672	32 975 254
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	557 980	
Leverandørgjeld		128 002	33 775
Skyldige offentlige avgifter	2	93 802	139 753
Annen kortsiktig gjeld	8	2 009 674	1 666 780
Sum kortsiktig gjeld		2 789 458	1 840 308
Sum gjeld		31 351 130	34 815 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 946 793	39 465 967



NøBa Eiendom AS

Org. nr. 938334811

Resultatregnskap	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekter og annen driftsinntekt	8	5 728 097	5 696 998
Sum driftsinntekter		5 728 097	5 696 998
Driftskostnader			
Drift og vedlikehold eiendommer		1 186 241	1 275 146
Lønnskostnad	6, 7	233 942	304 268
Avskrivning	1	1 110 836	1 113 732
Annen driftskostnad	7,8	548 430	585 370
Sum driftskostnader		3 079 449	3 278 516
DRIFTSRESULTAT		2 648 648	2 418 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	69 360	0
Annen renteinntekt		782	1 609
Sum finansinntekter		70 142	1 609
Annen rentekostnad	8	1 267 531	1 115 783
Annen finanskostnad		525	2 098
Sum finanskostnader		1 268 056	1 117 881
Netto finansposter		-1 197 914	-1 116 272
Ordinært resultat før skattekostnad		1 450 734	1 302 210
Skattekostnad på ordinært resultat	4	291 952	275 275
ÅRSRESULTAT		1 158 782	1 026 935
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag, netto etter skatteeffekt		-1 213 525	-1 038 981
Overføring annen innskutt egenkapital		54 743	12 046
Sum overføringer og disponeringer		-1 158 782	-1 026 935



NøBa Eiendom AS

Org. nr: 938334811

Balanse pr. 31.12	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	1, 5	10 969 300	11 474 000
Andre næringsbygg, tomter m.v	1, 5	9 720 219	10 083 519
Utleieboliger	1, 5	12 714 800	12 784 800
Driftsløsøre, inventar, maskiner o.l.	1, 5	758 800	931 636
Sum varige driftsmidler		34 163 119	35 273 955
Sum anleggsmidler		34 163 119	35 273 955
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	11 629	220 980
Andre fordringer	8	59 484	53 477
Konsernfordringer	8	1 687 579	2 623 000
Sum fordringer		1 758 692	2 897 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	24 982	1 294 555
Sum omløpsmidler		1 783 674	4 192 012
SUM EIENDELER		35 946 793	39 465 967



NØBa Eiendom AS

Org. nr. 938334811

Balanse pr. 31.12	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	514 800	514 800
Annen innskutt egenkapital	3	4 080 863	4 135 605
Sum innskutt egenkapital		4 595 663	4 650 405
Sum egenkapital		4 595 663	4 650 405
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	917 775	988 304
Sum avsetninger for forpliktelser		917 775	988 304
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 373 279	12 923 750
Øvrig langsiktig gjeld	8	19 270 618	19 063 200
Sum annen langsiktig gjeld		27 643 897	31 986 950
Sum langsiktig gjeld		28 561 672	32 975 254
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	557 980	0
Leverandørgjeld		128 002	33 775
Skyldige offentlige avgifter	2	93 802	139 753
Annen kortsiktig gjeld	8	2 009 674	1 666 780
Sum kortsiktig gjeld		2 789 458	1 840 308
Sum gjeld		31 351 130	34 815 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 946 793	39 465 967

Færder, den

20/4-19

Terje Næss
Styrets leder

Egil Næss
Daglig leder / Styrets nestleder

Nina Næss
Styremedlem

Kirsti Næss
Styremedlem



NøBa Eiendom AS
Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8, god regnskapsskikk for små foretak, i Norge.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lhht inngåtte leiekontrakter.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. De nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk, som tilsvarer nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremie som gjelder forsikrede ordninger anses som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 1 Varige driftsmidler

	Totalt	Forretnings- bygg	Andre nærings- bygg, tomter mv.	Utleie- boliger	Driftsløse, maskiner, inventar mv
Anskaffelseskost 1.1	50 891 091	16 363 267	19 068 906	13 975 426	1 483 492
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	50 891 091	16 363 267	19 068 906	13 975 426	1 483 492
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-16 727 972	-5 393 967	-9 348 687	-1 260 626	-724 692
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	34 163 119	10 969 300	9 720 219	12 714 800	758 800
Årets lineære avskrivninger	1 110 836	504 700	363 300	70 000	172 836
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Avskrivningssatser		2 %	0 - 2 %	0,5 %	10 %



NøBa Eiendom AS
Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetreksmidler	1 284	795
Skyldig skattetrekk	2 566	2 074

Skyldig skattetrekk omfatter lønnsutbetaling etter årsskiftet.
Skyldig skattetrekk er betalt ved forfall i januar.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	990	520	514 800

Aksjeeiere	Aksjer	Eierandel
ET Eiendom AS (v/styreleder Terje Anders Næss).	990	100,0 %

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet og hver aksje teller én stemme.
Morselskapet, som også har forretningsadresse Nøtterøy i Færder kommune, utarbeider konsernregnskap som inkluderer selskapets regnskap. Konsernregnskap kan innhentes hos morselskapet.

Spesifikasjon av endring i egenkapitalen:	Annen innskutt		
	Aksjekapital	egenkapital	Totalt
Egenkapital 1.1.	514 800	4 135 605	4 650 405
Avgitt konsernbidrag, netto		-1 213 525	-1 213 525
Årets resultat		1 158 782	1 158 782
Egenkapital 31.12.	514 800	4 080 863	4 595 663

Note 4 Skatt

	2018	2017
Skattekostnad		
Betalbar skatt i balansen	0	0
Skatteeffekt avgitt/mottatt konsernbidrag	362 481	328 099
Endring utsatt skatt	-70 529	-52 824
Skattekostnad på ordinært resultat	291 952	275 275

Grunnlaget for utsatt skatt(-):	2018	2017
Midlertidige forskjeller i varige driftsmidler	-3 940 173	-4 007 697
Midlertidige forskjeller i fordringer	-108	0
Gevinst- og tapskonto	-231 422	-289 278
	-4 171 703	-4 296 975

Utsatt skatt(-)	-917 775	-988 304
Skattesats	22 %	23 %



NøBa Eiendom AS
Org.nr. 938 334 811

Noter til regnskapet for 2018

Note 5 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	2018	2017
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	6 153 279	7 305 000
Gjeld som er sikret ved pant	8 373 279	12 923 750
innvilget kassekreditt	1 000 000	1 000 000
Pant i fast eiendom	31 100 000	31 100 000
Pant i driftstilbehør	4 500 000	4 500 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	34 163 119	35 273 955

Note 6 Lønnskostnader

	2018	2017
Lønn	187 467	247 516
Arbeidsgiveravgift	35 256	48 092
Pensjonskostnader	11 040	6 355
Andre lønnsrelaterte ytelser	180	2 305
	<u>233 943</u>	<u>304 268</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk 0,5 0,5

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 7 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	2018	2017
Daglig leder	13 289	11 640
Styreleder	11 859	10 398
Revisor, revisjon (inkl. forholdsmessig mva)	26 477	32 568
Revisor, bistand (inkl. forholdsmessig mva)	926	915

Note 8 Nærstående parter

Morselskapet ET Eiendom AS eier 100 % av aksjene i NøBa Eiendom AS, Nøtterø Bakeri & Konditori Engros AS, Nøtterø Bakeri & Konditori AS, Den Blå Brygge AS og Ivar Halvorsen AS.

Følgende transaksjoner har funnet sted:	2018	2017
Leieinntekter fra søsterselskap	1 886 952	1 328 304
Leieinntekter fra daglig leder	30 000	30 000
Inntektsført konsulenthonorar fra søsterselskap	185 000	0
Kostnadsført konsulenthonorar til aksjonær i morselskap	171 990	0
Renteinntekt fra søsterselskap	69 360	0
Rentekostnad på gjeld til aksjonær i morselskap	936 853	775 297
Avgitt konsernbidrag til morselskap, brutto	1 576 006	1 367 080
Salg av driftsmiddel til aksjonær i morselskap i h.h.t reglene i as.l § 3-8	0	444 000

Fordringer og gjeld pr 31.12:	2018	2017
Kundefordringer på konsernselskap	0	72 835
Andre kortsiktige fordringer på konsernselskaper	1 687 579	2 623 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer i morselskapet	19 170 618	18 863 200
Kortsiktig gjeld til aksjonær i morselskapet	156 000	156 000
Annen kortsiktig gjeld til øvrige konsernselskaper, inkl. skyldig konsernbidrag	1 696 065	1 350 498
Kortsiktig fordring på styreleder og daglig leder	0	462
Kortsiktig gjeld til daglig leder	406	0



Til generalforsamlingen i NøBa Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NøBa Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 1 158 782. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de Internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Adresse
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS
Munkegaten 3
Postboks 334
3101 Tønsberg

Telefon
33 30 00 80
E-post
revisjonsfirmaet@asvang.no

Foretaksnummer
987 679 026 MVA
Hjemmeside
www.asvang.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

side 1 av 2



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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tønsberg, 24.04.2019

Revisjonsfirmaet Åsvang & Co. AS

Rune Røsholdt

Statsautorisert revisor